

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6月30日止六個月 未經審核之中期業績公告

財務摘要

- 截至2022年6月30日止六個月，本集團營業收入約人民幣5,788.1百萬元，毛利潤約人民幣1,283.7百萬元，淨利潤約人民幣570.9百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣546.1百萬元，每股基本盈利約人民幣0.05元。
- 截至2022年6月30日，本集團總合約面積約811百萬平方米，在管面積約479百萬平方米，管理規模保持行業領先水平。
- 董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息。
- 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。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	5,788,059	7,873,439
銷售成本		<u>(4,504,398)</u>	<u>(4,934,913)</u>
毛利		1,283,661	2,938,526
其他收入	6	74,372	88,669
其他收益		1,170	1,311
金融資產減值虧損		(54,202)	(9,891)
投資物業公允值收益		347	–
行政開支		<u>(415,143)</u>	<u>(443,439)</u>
經營利潤		890,205	2,575,176
應佔使用權益法核算的投資之淨利潤		680	1,126
融資成本		<u>(17,674)</u>	<u>(24,957)</u>
除所得稅前利潤		873,211	2,551,345
所得稅開支	8	<u>(302,343)</u>	<u>(616,880)</u>
期內利潤		<u>570,868</u>	<u>1,934,465</u>
以下人士應佔利潤／(虧損)：			
– 本公司擁有人		546,136	1,935,257
– 非控股權益		24,732	(792)
		<u>570,868</u>	<u>1,934,465</u>

截至6月30日止六個月

	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益／(虧損)		
其後可能重新分類至損益之項目		
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額	<u>801</u>	<u>(220)</u>
期內全面收益總額	<u>571,669</u>	<u>1,934,245</u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
– 本公司擁有人	<u>546,937</u>	<u>1,935,037</u>
– 非控股權益	<u>24,732</u>	<u>(792)</u>
	<u>571,669</u>	<u>1,934,245</u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利		
– 基本及攤薄	10 <u>人民幣0.05元</u>	<u>人民幣0.18元</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備		62,130	70,672
使用權資產		99,626	188,423
無形資產		2,107,391	2,205,277
投資物業		40,368	40,021
以權益法入賬的投資		31,920	29,240
遞延所得稅資產		132,201	147,966
		<u>2,473,636</u>	<u>2,681,599</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	2,898,803	2,713,914
預付款項		21,188	34,376
按公允值計入損益的金融資產		3,180	5,489
受限制現金		45,327	36,596
現金及現金等價物		814,066	1,130,154
		<u>3,782,564</u>	<u>3,920,529</u>
資產總值		<u><u>6,256,200</u></u>	<u><u>6,602,128</u></u>

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本	12	7,060	7,060
儲備		(6,421,517)	(6,824,318)
保留盈利		3,496,843	2,950,707
		<u>(2,917,614)</u>	<u>(3,866,551)</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		388,753	364,021
		<u>388,753</u>	<u>364,021</u>
權益虧絀總額		<u><u>(2,528,861)</u></u>	<u><u>(3,502,530)</u></u>
負債			
非流動負債			
借款		100,000	150,000
租賃負債		132,461	218,551
其他應付款項	13	28,076	54,018
應付或然代價		58,310	58,310
遞延所得稅負債		227,449	253,081
		<u>546,296</u>	<u>733,960</u>

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
借款		149,700	150,000
合約負債		2,500,078	3,080,149
應付貿易賬款及其他應付款項	13	5,210,577	5,536,520
即期所得稅負債		227,773	501,011
租賃負債		150,637	103,018
		<u>8,238,765</u>	<u>9,370,698</u>
負債總額		<u>8,785,061</u>	<u>10,104,658</u>
權益及負債總額		<u><u>6,256,200</u></u>	<u><u>6,602,128</u></u>

簡明綜合財務報表附註

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，簡明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。

本簡明綜合財務報表未經審核。

2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表不包括通常包含於年度財務報告中的所有類型的附註。因此，中期簡明綜合財務報表應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀，後者乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製。

持續經營假設

於2022年6月30日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣4,456,201,000元及人民幣2,528,861,000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，考慮到於截至2022年6月30日止六個月已採取的以下行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其於直至2024年6月30日的財務責任。

- 本集團現正與中國恒大集團商討償還本集團合共約人民幣13,400,000,000元存單質押擔保(「案件」)所涉及資金的方案。案件屬特殊情況且本集團將就內部控制系統採取若干措施。案件不會對本集團之未來經營現金流量產生進一步重大影響；

- 本集團已與若干債權人(包括應付貿易賬款、業務合併應付對價及關聯方)達成協議，同意延長還款期，由一至四年不等。本公司董事認為，在必要時可以獲得進一步延期；及
- 本公司董事目前並將繼續通過進一步精簡本集團營運實施行政及其他開支方面的成本控制，以改善本集團之經營及財務狀況。

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6月30日止六個月的簡明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6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表內。

3. 會計政策

簡明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。

編製截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所遵循者相同。採用與本集團有關及自本期間起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則，對本集團在本期間及過往期間的業績與財務狀況並無重大影響。

本集團並無提前採用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預計於未來期間採用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的中期簡明綜合財務報表產生任何重大影響。

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6月30日止六個月，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。

截至2022年6月30日止六個月，大部分分部均位於中國且其大部分收入均來自中國內地，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有營運分部均已整合成一個單一可呈報分部。

本集團的主要經營實體位於中國內地，於截至2022年6月30日止六個月，大部分收入均在中國內地取得。於2022年6月30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6月30日止六個月本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	4,676,572	4,757,289
非業主增值服務	32,838	1,977,526
社區增值服務	1,078,649	1,138,624
	<u>5,788,059</u>	<u>7,873,439</u>
收入確認時間		
— 於一段時間內	5,520,830	7,154,016
— 於某一時點	267,229	719,423
	<u>5,788,059</u>	<u>7,873,439</u>

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註a)	62,293	46,650
利息收入	4,384	36,298
滯納金收益	1,763	4,422
其他	5,932	1,299
	<u>74,372</u>	<u>88,669</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. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	2,749,021	2,730,000
綠化及保潔開支	791,204	1,242,831
維護成本	331,281	545,287
公用設施	332,843	249,595
服務費用	122,852	139,385
短期及低值租賃開支	83,582	91,134
折舊及攤銷費用	206,279	76,722
保安費用	37,226	67,068
稅項及其他徵費	28,469	59,593
辦公費用	61,095	48,640
差旅及酬酢開支	19,010	32,999
已售貨物成本	73,069	17,169
社區活動開支	21,519	15,156
制服成本	5,678	14,741
銀行收費	10,737	11,143
專業費用	12,008	6,898
罰款	6,312	–
其他	27,356	29,991
	4,919,541	5,378,352

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	312,209	621,039
遞延所得稅	(9,866)	(4,159)
	<u>302,343</u>	<u>616,880</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(「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。

就本期間的香港業務而言，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，按期內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月的法定稅率為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6月30日及2021年6月30日止六個月按優惠所得稅率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。

9. 股息

本公司於截至2022年6月30日止六個月並無宣派或派付股息(2021年6月30日：無)。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2022年及2021年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔利潤除以普通股加權平均數計算。

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，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6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	546,136	1,935,257
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	<u>人民幣0.05元</u>	<u>人民幣0.18元</u>

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 有關連人士(附註14)	2,467,832	2,499,704
— 第三方	2,766,383	2,204,407
應收票據		
— 有關連人士(附註14)	552	1,420
應收貿易賬款總額	5,234,767	4,705,531
減：應收貿易賬款及應收票據減值撥備		
— 有關連人士(附註14)	(2,454,613)	(2,440,150)
— 第三方	(311,178)	(265,682)
	2,468,976	1,999,699
可收回增值稅	18,695	51,412
最終控股公司		
— 財務擔保及其他	13,400,000	13,400,000
減：		
— 融資擔保質押被強制執行	(13,400,000)	(13,400,000)
	—	—
其他有關連人士	18,989	9,134
其他應收款項		
— 代表業主付款(附註c)	242,651	501,470
— 按金	113,713	164,138
— 其他	102,744	60,784
其他應收款項總額	478,097	735,526
減：於損益中扣除的其他應收款項減值撥備		
— 第三方	(66,965)	(72,723)
	411,132	662,803
	2,898,803	2,713,914

(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時到期應付。

(b) 於2022年6月30日及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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	2,087,290	2,640,193
181至365日	1,334,610	1,407,462
1至2年	1,349,215	471,274
2至3年	362,427	110,585
3年以上	101,225	76,017
	<u>5,234,767</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6月30日及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允值與其賬面值相若。

12. 股本

	於2022年 6月30日 股份數目 (未經審核)	於2021年 12月31日 股份數目 (經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足	<u>10,810,811,000</u>	<u>10,810,811,000</u>	<u>7,060</u>	<u>7,060</u>

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註a)		
— 有關連人士(附註14)	254,731	225,530
— 第三方	<u>1,940,255</u>	<u>1,913,508</u>
	<u>2,194,986</u>	<u>2,139,038</u>
應付票據(附註a)		
— 有關連人士(附註14)	—	1,168
— 第三方	<u>—</u>	<u>1,909</u>
	<u>—</u>	<u>3,077</u>
其他應付款項		
— 業務合併應付代價	603,692	839,278
— 暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註b)	488,424	723,767
— 按金	323,979	345,249
— 其他應付稅項	120,253	419,829
— 其他	<u>1,018,761</u>	<u>550,768</u>
	<u>2,555,109</u>	<u>2,878,891</u>
應計薪金	<u>488,558</u>	<u>569,532</u>
減：其他應付款項的非即期部分	<u>(28,076)</u>	<u>(54,018)</u>
即期部分	<u><u>5,210,577</u></u>	<u><u>5,536,520</u></u>

- (a) 於2022年6月30日及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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,991,188	2,070,749
1至2年	189,207	57,149
2至3年	9,556	7,726
3年以上	5,035	6,491
	<u>2,194,986</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6月30日及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允值相若。

14. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

除簡明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。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	38,465	2,491,462
— 本集團最終控股公司的合營企業	28,061	79,418
	<u>66,526</u>	<u>2,570,880</u>
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>41,581</u>	<u>50,509</u>
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>19,196</u>	<u>87,166</u>

上述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，本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6月30日止六個月的金額約人民幣527,397,000元。本集團並無就交易確認收入，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

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	2,353,201	2,396,639
— 本集團最終控股公司的合營企業	114,631	103,065
	<u>2,467,832</u>	<u>2,499,704</u>
減：應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備(於損益中扣除)	(2,454,613)	(2,440,150)
	<u>13,219</u>	<u>59,554</u>
其他應收款項		
— 由本集團最終控股公司控制	18,989	9,134
	<u>18,989</u>	<u>9,134</u>
應收票據		
— 由本集團最終控股公司控制	552	1,420
	<u>552</u>	<u>1,420</u>
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	1,751	3,688
	<u>1,751</u>	<u>3,688</u>

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	254,553	225,481
— 本集團最終控股公司的合營企業	178	49
	<u>254,731</u>	<u>225,530</u>
應付票據		
— 由本集團最終控股公司控制	—	1,168
	<u>—</u>	<u>1,168</u>
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	144,589	179,016
— 本集團最終控股公司的合營企業	171	540
	<u>144,760</u>	<u>179,556</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

主要管理人員包括董事及高級管理層。主要管理人員薪酬載列如下：

	截至2022年 6月30日 止期間 人民幣千元 (未經審核)	截至2021年 6月30日 止期間 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	5,998	8,966
養老金計劃供款開支	207	128
	<u>6,205</u>	<u>9,094</u>

中期財務資料的獨立審閱報告摘要

以下為恒大物業集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)外聘核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)就本集團截至二零二二年六月三十日止六個月中期簡明綜合財務報表發出的獨立核數師審閱報告之摘要：

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱中期簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故本核數師未能保證將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師並不發表審核意見。

有關持續經營的重大不確定因素

本核數師謹請閣下垂注中期簡明綜合財務報表附註2，內容有關在編製中期簡明綜合財務報表過程中所採納的持續經營基準。貴集團於該日分別錄得淨流動負債及淨負債約人民幣4,456,201,000元及人民幣2,528,861,000元。此等狀況連同中期簡明綜合財務報表附註2所載的其他事項顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑慮。貴集團正在實施各種措施來改善其流動性。貴公司董事經考慮貴集團採取的措施後認為，貴集團具備繼續維持持續經營的能力。就此事項，我們的意見未作修改。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師認為中期簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

主席報告

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6月30日止六個月(「期內」)之中期業績。

2022年上半年回顧

於2022年6月30日，本集團物業管理規模穩定，總合約管理面積約811百萬平方米，在管面積約479百萬平方米，其中，由第三方開發商開發的物業管理面積約141百萬平方米，佔總在管面積近30%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團總營業收入約人民幣5,788.1百萬元，毛利潤約人民幣1,283.7百萬元。其中，物業管理服務收入約人民幣4,676.6百萬元，社區增值服務收入約人民幣1,078.6百萬元，兩類收入佔總營收約99.4%。

本集團始終堅持長期主義，緊密圍繞客戶需求，提升客戶體驗。2022年上半年，我們堅守服務初心，通過立標準、抓品質、樹標杆，強化精益運營，以優質高效服務贏得客戶良好口碑；非業主增值服務方面，本集團堅持市場化原則，對關聯方業務進行戰略性收縮，有效降低企業經營風險；社區增值服務方面，公司持續聚焦業主高頻剛需業務，大力發展社區生活服務並取得快速增長，有效助力公司經營多元化發展。

本集團積極踐行企業社會責任，堅持黨建引領，主動參與社會基層治理。上半年，本集團立足業主需求，通過開展「五個一工程」品質提升運動，「恒心到家」上門走訪社區文化活動等，多維度提升服務品質。同時，本集團主動承擔社會責任，積極開展擁軍擁屬、關懷老人、便民服務等多項社會公益活動，收穫各級政府及廣大業主的廣泛讚譽。

2022年下半年展望

近年來，宏觀環境的不斷變化和行業的深度調整，為物業行業發展帶來了更多考驗，但在國家利好政策加持下，物管企業亦迎來了服務邊界擴張、高質量發展轉型的重大契機。2022年下半年，本集團將繼續堅持「以人為本」的服務宗旨，深挖業務發展潛力，不斷優化服務產品和管理運營體系，保障公司長期穩健經營，同時快速提升市場化拓展能力，築牢高質量發展根基。

堅持以高質量服務為發展的基礎。本集團始終視客戶滿意度為首要目標，以客戶需求驅動服務升級，圍繞「舒心環境、暖心服務、安心家園」，開展一系列「工程品質提升」、「服務品質提升」行動，並通過強化一線崗位每日必行、選樹先進典型、關鍵崗位賦能等方式保障落實。本集團亦積極推進各個社區項目成立業主興趣小組，開展社區便民活動、黨建文化活動等，以多種方式加強社區共建、共治、共享建設，提高業主對物業的價值認同與情感認同，強化品牌影響力。

滿足客戶多元化社區生活需求。本集團以業主口碑為出發點，通過服務升級、產品優化、商業模式創新等手段做優做強社區團購、家裝美居、保險經紀等業務；同時以家政服務為切入口打造「金碧到家」服務，整合涵蓋日常保潔、家電清洗、衣物清洗、家具護理、搬家服務等全方位到家服務，增強客戶粘性。本集團將繼續圍繞客戶高頻需求，因地制宜、因時制宜開展增值服務，為公司創造更多發展空間和業績增長點。

加快推進市場化拓展步伐。本集團將堅定市場化轉型策略，充分發揮專業服務、資源整合及區域協同優勢，不斷提升外拓團隊素質，積極參與市場招投標、競爭性磋商或戰略合作，深耕存量市場和增量市場，在住宅、商業、公建及城市公共服務等領域實現多元化發展，全力推進市場化拓展規模再上新台階，實現公司高效率、高質量的規模化增長。

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

段勝利

董事會主席

香港，2023年6月5日

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團收入主要來自三項業務板塊：(i) 物業管理服務；(ii) 社區增值服務；及(iii) 非業主增值服務。截至2022年6月30日止六個月，本集團總收入約人民幣5,788.1百萬元。

	截至2022年		截至2021年		增長率
	6月30日止六個月		6月30日止六個月		
	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	4,676,572	80.8	4,757,289	60.4	-1.7
社區增值服務	1,078,649	18.6	1,138,624	14.5	-5.3
非業主增值服務	32,838	0.6	1,977,526	25.1	-98.3
合計	5,788,059	100	7,873,439	100	-26.5

(一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣4,676.6百萬元，同比下降約1.7%。

2022年上半年，因關聯方流動性危機，基於穩健性原則，本集團期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。

(二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入約人民幣1,078.6百萬元，同比下降約5.3%，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，重點發力社區生活服務，期內本集團大力開展社區團購、家政服務等圍繞業主的服務產品，截至2022年6月30日止六個月的社區生活服務收入較2021年同期上漲逾41.4%。

(三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約人民幣32.8百萬元，同比下降約98.3%，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。

期內，本集團銷售成本約人民幣4,504.4百萬元，較2021年同期約人民幣4,934.9百萬元下降約8.7%。

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業務；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	
	6月30日止六個月		6月30日止六個月	
	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	880,037	18.8	1,528,630	32.1
社區增值服務	400,644	37.1	681,308	59.8
非業主增值服務	2,980	9.1	728,588	36.8
合計	<u>1,283,661</u>	<u>22.2</u>	<u>2,938,526</u>	<u>37.3</u>

期內，本集團整體毛利約人民幣1,283.7百萬元，毛利率約為22.2%。

- 1、物業管理服務方面，本集團物業管理服務毛利率由2021年同期約32.1降低約13.3個百分點至期內約18.8%。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，導致部分收入未於期內確認。

- 2、社區增值服務方面，本集團社區增值服務毛利率由2021年同期約59.8%降低約22.7個百分點至期內約37.1%。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，本集團階段性暫停部分增值服務業務，同時積極調整戰略部署，開展更多貼合業主生活的服務產品。
- 3、非業主增值服務方面，本集團非業主增值服務毛利率由2021年同期約36.8%降低約27.7個百分點至期內約9.1%。毛利率下降主要由於受關聯方流動性危機影響，本集團主動大幅減少了向關聯方提供的非業主增值業務。

行政開支

期內，由於本集團調整組織架構，優化人員配置，節約成本支出，行政開支約人民幣415.1百萬元，較2021年同期約人民幣443.4百萬元下降約6.4%。

其他收入

期內，由於本集團銀行存款平均餘額低於去年同期水平，導致本集團存款利息收入減少，其他收入約人民幣74.4百萬元，較2021年同期約人民幣88.7百萬元下降約16.1%。

其他收益

期內，本集團其他收益淨額約人民幣1.2百萬元，而2021年同期其他收益淨額約人民幣1.3百萬元。

所得稅開支

期內，所得稅開支約人民幣302.3百萬元，較2021年同期約人民幣616.9百萬元下降約51.0%。

所得稅開支減少主要由於期內稅前利潤下降，相應產生納稅義務的減少。

期內利潤

期內，本集團淨利潤約人民幣570.9百萬元，較2021年同期約人民幣1,934.5百萬元下降約70.5%，主要由於非業主增值服務收入大幅下降所致。

期內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣546.1百萬元，較2021年同期約人民幣1,935.3百萬元下降約71.8%。

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6月30日，本集團的物業及設備淨賬面值約人民幣62.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣70.7百萬元下降約12.1%，主要由於新購入資產少於期內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、員工宿舍等資產。於2022年6月30日，本集團的租賃資產約人民幣99.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣188.4百萬元減少約人民幣88.8百萬元，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6月30日，本集團的無形資產約為人民幣2,107.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣2,205.3百萬元減少約人民幣97.9百萬元，主要由於收購公司確認的客戶關係及物業管理合同期內產生約人民幣95.8百萬元的攤銷額所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2022年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣2,469.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,999.7百萬元增加約人民幣469.3百萬元，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714.2百萬元減少約人民幣284.4百萬元至2022年6月30日約人民幣429.8百萬元，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、收併購應付對價款、應付工資及福利、應付股利及應交稅費等。

於2022年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣2,195.0百萬元，較2021年12月31日的應付貿易賬款及應付票據約人民幣2,142.1百萬元增加約人民幣52.9百萬元。

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378.8百萬元至2022年6月30日約人民幣3,015.6百萬元，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6月30日，本集團合約負債約人民幣2,500.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,080.1百萬元減少約人民幣580.0百萬元，主要由於期內新交付面積對比減少，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6月30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859.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,166.8百萬元減少約人民幣307.4百萬元。銀行存款及現金減少，主要因本集團期內積極降低負債規模，清理歷史存量負債及支付股權收購款所致。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣45.3百萬元，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6月30日，本集團的流動負債淨值約人民幣4,456.2百萬元(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0.46倍。

於2022年6月30日，本集團短期借款約人民幣149.7百萬元，長期借款約人民幣100.0百萬元。本集團於2022年6月30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。

主要風險及不明朗因素

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

行業風險

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

業務風險

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

匯兌風險

本集團業務主要位於中國，除以外幣計值的銀行存款外，並未面對任何重大直接匯率波動風險。期內，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「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、與供應商及收併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。

人力資源

於2022年6月30日，本集團有約75,846名僱員。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。

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。

期內，全體員工均參與培訓，總受訓時間達67.6萬小時，人均受訓時數為8.9小時。

資產質押

於2022年6月30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6月30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6月30日止六個月，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。

全球發售所得款項

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

截至2022年6月30日，本集團將所得款項約人民幣2,212.8百萬元用於戰略收購及投資、發展本集團增值服務、升級信息系統及設備，以及招聘及培養人才，並將所得款項約人民幣457.2百萬元用於支持本集團的運營，符合本公司於2020年11月23日發佈的招股說明書所載所得款項用途。截至2021年12月31日止年度，本集團約人民幣3,123.9百萬元作為第三方質押擔保的保證金，已由相關銀行執行。截至2022年6月30日，本公司沒有未使用的全球發行所得款。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年6月30日止六個月，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6月30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截至2021年12月31日止年度全年業績公告「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6月30日止六個月，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6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

中期股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息。

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6月30日止六個月的未經審核的綜合財務報表。財務資料(包括比較數字)已由審核委員會審閱。

審閱未經審核中期業績

本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師上會栢誠根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

刊發中期業績及中期報告

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6月30日止六個月的中期報告，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。