

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2023年12月31日止年度

全年業績公告

財務摘要

截至2023年12月31日止年度：

- 本集團營業收入約人民幣12,486.5百萬元，同比增長約5.7%。
- 本集團毛利潤約人民幣3,108.4百萬元，同比增長約14.3%，毛利率約24.9%，同比增加約1.9個百分點。
- 本集團淨利潤約人民幣1,563.8百萬元，同比增長約5.8%，淨利率約12.5%，與2022年度基本持平。
- 本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,541.2百萬元，每股基本盈利約人民幣0.14元。

於2023年12月31日，本集團總合約面積約800百萬平方米，在管面積約532百萬平方米；本年度新簽約第三方合約面積約2,309萬平方米。

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付任何末期股息。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	12,486,544	11,809,176
銷售成本		(9,378,096)	(9,090,093)
毛利		3,108,448	2,719,083
其他收入	6	206,650	156,763
其他損失	7	(151,294)	(3,791)
金融資產減值損失		(140,172)	(108,832)
投資物業公允值(損失)/收益		(2,433)	232
行政及營銷開支		(909,429)	(777,358)
經營利潤		2,111,770	1,986,097
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益		48,455	7,102
財務成本	9	(54,768)	(56,202)
除所得稅前利潤		2,105,457	1,936,997
所得稅開支	10	(541,645)	(458,423)
年內利潤		1,563,812	1,478,574
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		1,541,199	1,422,679
— 非控股權益		22,613	55,895
		1,563,812	1,478,574
其他全面收益			
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		518	2,849
年內全面收益總額		1,564,330	1,481,423
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		1,541,717	1,425,528
— 非控股權益		22,613	55,895
		1,564,330	1,481,423
每股盈利			
— 基本及攤薄	11	人民幣0.14元	人民幣0.13元

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2023年	2022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		58,643	57,680
使用權資產		28,507	69,255
無形資產		1,646,599	1,986,971
投資物業		5,220	40,253
使用權益法入賬的投資		39,615	32,532
遞延稅項資產		498,164	65,836
非流動資產總額		2,276,748	2,252,527
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	3,508,637	3,199,307
預付款項		31,495	36,734
存貨		2,365	–
按公允值計入損益的金融資產		420,654	3,180
受限制現金		125,667	88,044
現金及現金等價物		1,880,850	1,567,979
流動資產總額		5,969,668	4,895,244
資產總額		8,246,416	7,147,771
權益			
股本	14	7,060	7,060
儲備		(6,082,397)	(6,305,377)
保留盈利		5,607,762	4,290,073
本公司擁有人應佔權益		(467,575)	(2,008,244)
非控股權益		486,786	495,479
權益(虧絀)總額		19,211	(1,512,765)

		於12月31日	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		–	66,667
其他應付款項		177,852	–
租賃負債		18,181	124,784
應付或有對價		2,753	51,208
遞延稅項負債		151,482	201,276
非流動負債總額		350,268	443,935
流動負債			
合約負債	5	2,649,350	2,688,029
應付貿易賬款及其他應付款項	15	3,937,708	4,925,270
即期稅項負債		1,187,544	278,068
租賃負債		102,335	142,201
借款		–	183,033
流動負債總額		7,876,937	8,216,601
負債總額		8,227,205	8,660,536
權益及負債總額		8,246,416	7,147,771

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、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。

除另有列明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近人民幣千元。

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2023年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,907,269,000元，資產淨額約為人民幣19,211,000元(於2022年12月31日：流動負債淨額約為人民幣3,321,357,000元，負債淨額約為人民幣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自2023年12月31日起計不少於12個月期間的現金流量預測。董事認為，考慮到截至2023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12月31日的財務責任。

- 本集團已與若干債權人(包括應付貿易賬款及有關連人士)達成協議，同意自2023年12月31日起的未來十二個月內，在負債到期時不要求立即償還；
- 本集團與業務合併應付對價的債權人積極協商，修訂還款計劃；及
- 本公司董事目前並將繼續進一步實施營運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2023年12月31日止年度的綜合財務報表按持續經營基礎編製。

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2023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

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團在編製綜合財務報表時，首次應用以下由香港會計師公會頒布，並強制規定於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號的修訂	國際稅收改革－支柱二立法模板
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

除下文所述者外，在本年度應用香港財務報告準則的新訂及經修訂準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或綜合財務報表所披露的資料概無重大影響。

3.1 應用香港會計準則第8號的修訂「會計估計的定義」的影響

本集團在本年度首次應用該等修訂。該等修訂將會計估計定義為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式進行計量。在這種情況下，實體制定會計估計以實現會計政策規定的目標。香港會計準則第8號的修訂闡明會計估計變動與會計政策變動及更正錯誤之間的區別。

在本年度應用該等修訂對綜合財務報表概無重大影響。

3.2 應用香港會計準則第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」的影響

本集團在本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號「財務報表的呈報」已作出修訂，以「重要會計政策資料」取代所有「重大會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表中的其他資料一併考慮時，可以合理地預期該等資料會影響一般財務報表的主要使用者根據該等財務報表做出的決定，則該等資料屬重要。

該等修訂亦明確指出，會計政策資料可能因相關交易、其他事件或條件的性質而具有重要性，即使其金額並不重要。然而，並非所有與重要交易、其他事件或條件相關的會計政策資料本身均屬重要。倘一個實體選擇披露不重要的會計政策資料，有關資料不得掩蓋重要會計政策資料。

香港財務報告準則實務守則第2號作出重要性判斷（「實務報告」）亦已作出修訂，以說明實體如何將「四個步驟之重要性流程」應用於會計政策披露，以及判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否重要。實務報告中增加指引及示例。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及業績概無重大影響。

已頒佈但尚未生效之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 ¹
香港會計準則第16號的修訂	售後租回中的租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2025年1月1日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2023年及2022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、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。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2023年及2022年12月31日止年度，大部分收入均在中國內地取得。

於2023年及2022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、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務所得款項。截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	10,227,388	9,440,560
— 非業主增值服務	91,130	88,093
	<u>10,318,518</u>	<u>9,528,653</u>
社區生活服務	809,252	624,159
資產管理服務	740,369	707,779
社區運營服務	618,405	948,585
	<u>12,486,544</u>	<u>11,809,176</u>
收入確認時間		
— 於一段時間內	11,779,227	11,255,221
— 於某一時點	707,317	553,955
	<u>12,486,544</u>	<u>11,809,176</u>
客戶類型		
— 有關連人士(附注16)	113,712	140,523
— 第三方	12,372,832	11,668,653
	<u>12,486,544</u>	<u>11,809,176</u>

本年度，本集團重組內部報告結構，導致收入類別發生變動。為與本年度的列報方式保持一致，對上一年度的收入類別披露進行重述。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團向同系子公司及中國恒大集團的合資企業提供的收入分別佔本集團收入約0.9%及1.2%。

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2023年及2022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
	2023年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債			
— 基礎物業管理服務	2,582,650	2,654,505	2,891,673
— 社區生活服務	13,535	9,918	17,341
— 資產管理服務	19,072	6,043	79,945
— 社區運營服務	34,093	17,563	91,190
	<u>2,649,350</u>	<u>2,688,029</u>	<u>3,080,149</u>

ii. 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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初計入合約負債餘額的已確認收入		
— 基礎物業管理服務	2,330,815	2,397,850
— 社區生活服務	9,918	17,341
— 資產管理服務	6,043	79,945
— 社區運營服務	17,563	91,190
	<u>2,364,339</u>	<u>2,586,326</u>

(b) 未履行的履約責任

就基礎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。大部分基礎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。

社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務於短期內提供，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2023年及2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助(附註a)	92,216	119,653
彌補未完成業績保證收入(附註b)	29,216	–
滯納金收益	15,801	4,258
利息收入	16,228	9,082
應佔聯營公司及合營企業利潤	8,621	2,892
其他	44,568	20,878
	<u>206,650</u>	<u>156,763</u>

附註：

- (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。
- (b) 由於部分收購的目標公司未能完成業績保證，根據股權轉讓協議條款，應扣減對價款約人民幣29,216,000元，並確認為本年度的其他收入。

7. 其他損失

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
匯兌收益淨額	(213)	(2,328)
商譽減值虧損	145,602	–
其他無形資產減值虧損	5,736	6,119
出售投資物業虧損	169	–
	<u>151,294</u>	<u>3,791</u>

8. 按性質劃分的開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支	5,627,747	5,329,374
綠化及保潔開支	1,756,609	1,758,697
維護成本	790,811	777,346
公用設施	539,045	522,792
短期及低值租賃開支	169,421	172,306
稅項及其他徵費	58,658	71,417
辦公費用	92,899	128,780
差旅及酬酢開支	58,923	43,578
保安費用	54,553	66,268
折舊及攤銷費用	222,470	355,073
社區活動開支	51,661	38,558
銀行收費	25,521	22,609
制服成本	14,792	13,356
核數師酬金	4,850	4,500
服務費用	167,533	224,115
專業費用	64,185	39,144
罰款及滯納金	147,160	41,724
已售貨品成本	387,814	199,880
其他	52,873	57,934
	<u>10,287,525</u>	<u>9,867,451</u>

9. 財務成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款利息	10,869	14,450
租賃負債利息	987	7,124
應付代價利息	3,705	9,521
其他財務成本(附註 a)	39,207	25,107
	<u>54,768</u>	<u>56,202</u>

附註 a： 其他財務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財務開支。

10. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項	621,767	428,098
遞延稅項	(80,122)	30,325
	<u>541,645</u>	<u>458,423</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 2023 年及 2022 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 2023 年及 2022 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。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2023年及2022年12月31日止年度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2023年及2022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。

	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,541,199	1,422,679
已發行普通股加權平均數(千股)	10,810,811	10,810,811
每股基本及攤薄盈利	人民幣0.14元	人民幣0.13元

12. 股息

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付股息。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註i)	3,046,591	2,739,020
可收回增值稅	34,810	22,985
其他應收款項(附註ii)	427,236	437,302
	<u>3,508,637</u>	<u>3,199,307</u>

(i) 應收貿易賬款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
有關連人士(附註16)	2,257,835	2,464,090
第三方	3,661,636	3,084,954
應收貿易賬款總額	<u>5,919,471</u>	<u>5,549,044</u>
減：應收貿易賬款減值撥備		
－有關連人士(附註16)	(2,251,242)	(2,455,691)
－第三方	(621,638)	(354,333)
	<u>3,046,591</u>	<u>2,739,020</u>

(ii) 其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022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)	11,716	11,770
第三方		
— 代業主付款(附註c)	395,058	296,749
— 按金	115,957	153,044
— 其他	<u>59,184</u>	<u>53,102</u>
其他應收款項總額	<u>581,915</u>	<u>514,665</u>
減：其他應收款項的減值撥備		
— 第三方	<u>(154,679)</u>	<u>(77,363)</u>
其他應收款項總額	<u><u>427,236</u></u>	<u><u>437,302</u></u>

- (a) 應收貿易賬款主要來自包幹制基礎物業管理服務收入。基礎物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。

- (b) 於2023年及2022年12月31日，按收入確認日期劃分及扣除減值撥備後的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至180日	1,563,624	1,543,731
181至365日	613,792	546,284
1至2年	571,109	505,592
2至3年	298,066	142,722
3年以上	-	691
	<u>3,046,591</u>	<u>2,739,020</u>

- (c) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。

- (d) 於2023年及2022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賬面值與其公允值相若。

14. 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2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>
已發行：			
於2022年1月1日、2022年12月31日 2023年1月1日及2023年12月31日	<u>10,810,811,000</u>	<u>1,081</u>	<u>7,060</u>

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註a)		
有關連人士(附註16)	375,003	267,345
第三方	<u>1,040,364</u>	<u>1,646,059</u>
	<u>1,415,367</u>	<u>1,913,404</u>
應計薪金	521,055	574,926
其他應付款項		
暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註b)	350,663	348,124
按金	405,714	337,690
其他應付稅項	171,609	214,588
業務合併應付代價	595,394	772,225
其他	<u>655,758</u>	<u>764,313</u>
	<u>2,179,138</u>	<u>2,436,940</u>
	<u>4,115,560</u>	<u>4,925,270</u>
減：非流動部分	<u>(177,852)</u>	<u>—</u>
流動部分	<u><u>3,937,708</u></u>	<u><u>4,925,270</u></u>

(a) 於2023年及2022年12月31日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	1,106,311	1,661,300
1至2年	232,988	209,330
2至3年	62,917	35,599
3年以上	<u>13,151</u>	<u>7,175</u>
	<u><u>1,415,367</u></u>	<u><u>1,913,404</u></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2023年及2022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。

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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	77,847	93,169
— 本集團最終控股公司的合營企業	35,865	47,354
	<u>113,712</u>	<u>140,523</u>
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>8,000</u>	<u>83,539</u>
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>108,260</u>	<u>30,910</u>

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撤除並不可行。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2023年12月31日止年度的服務收入金額約人民幣420,813,000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：

本集團與有關連人士有以下結餘。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	2,083,525	2,354,584
— 本集團最終控股公司的合營企業	174,310	109,506
	<u>2,257,835</u>	<u>2,464,090</u>
減：應收貿易賬款的減值撥備(自損益中扣除)	(2,251,242)	(2,455,691)
	<u>6,593</u>	<u>8,399</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應收賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	11,716	11,770
	<u>11,716</u>	<u>11,770</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	1,439	1,581
	<u>1,439</u>	<u>1,581</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	372,122	267,055
— 本集團最終控股公司的合營企業	2,881	290
	<u>375,003</u>	<u>267,345</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	176,371	158,555
— 本集團最終控股公司的合營企業	7,135	621
	<u>183,506</u>	<u>159,176</u>

(i) 上述應收貿易賬款、預付款項以及應付貿易賬款為貿易性質、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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	2,552	1,984
養老金計劃供款開支	114	104
	<u>2,666</u>	<u>2,088</u>

17. 報告期後事項

報告期結束後，本集團發生以下事項：

- (i) 有關強制執行已抵押的財務擔保(「存款質押」)，本公司全資附屬公司已向中國廣東省廣州市中級人民法院提起以下訴訟，要求中國恒大集團及責任方償還存款質押及估計利息。該事件的進一步詳情載於本公司日期為2024年1月26日的公告。
- (ii) 於2024年1月29日，香港高等法院下令將本公司的最終控股公司中國恒大集團清盤。該事件的進一步詳情載於本公司日期為2024年1月29日的公告。

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2023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2023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，包括重大會計政策資料。

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2023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2023年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣1,907,269,000元，資產淨額約為人民幣19,211,000元(於2022年12月31日：流動負債淨額約為人民幣3,321,357,000元，負債淨額約為人民幣1,512,765,000元)。這些情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2023年12月31日止之年度業績。

2023年，隨著物業行業風險逐步出清，物業企業積極尋求獨立發展，處於再發展、再起步、再上台階的階段。本集團立足新發展階段，回歸到物業服務力本質，進一步結合自身優勢，求真務實、蓄力向新，以「固根本、提效能、穩增長、尋突破」為指導，將實施精益運營同深化服務創新有機結合，以增值服務驅動物業管理向高品質和多樣化升級，強化客戶黏性，助力多元社區建設，更好地滿足業主日益增長的美好生活需要；同時，堅持市場化發展，推動公司實現高質量、可持續發展。

經過全體員工的共同努力，2023年本集團業績表現穩健，總體回升向好，高質量發展扎實推進。於2023年12月31日，本集團總合約面積約800百萬平方米，在管面積約532百萬平方米，本年度新簽約第三方合約面積約2,309萬平方米。本集團致力於滿足客戶多樣化多層次的居住生活需求，有效提升服務價值，促使本集團業績回升向好。截至2023年12月31日止年度，本集團實現營業收入約人民幣12,486.5百萬元，同比增長約5.7%；其中社區生活服務表現亮眼，實現收入約人民幣809.3百萬元，同比增長約29.7%；資產管理服務穩步推進，實現收入約人民幣740.4百萬元，同比增長約4.6%。利潤方面呈韌性增長，2023年度本集團利潤

較2022年度有明顯提升，其中，毛利潤約人民幣3,108.4百萬元，同比增長約14.3%，毛利率約為24.9%，同比增加約1.9個百分點；淨利潤約人民幣1,563.8百萬元，同比增長約5.8%，淨利率約為12.5%，與2022年度基本持平。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,541.2百萬元，每股基本盈利約人民幣0.14元。

2023年本集團在大力發展的同時，始終堅持回饋社會，致力於實現客戶、員工、社會、投資者和合作方等多方共贏。我們始終以服務好客戶作為發展主心骨，搭建社區、業主、物業多方溝通平台，合力解決社區居民「急難愁盼」問題。此外，我們主動承擔社會責任，用行動書寫擔當，積極開展擁軍優屬、助農扶農、解決就業、救援賑災、關懷老人、便民服務等多項社會公益活動，收穫了各級政府及廣大業主的廣泛讚譽。

本集團堅持固本開新，求變應變，以品質提升作為發展關鍵點，持續增強內生動力，加強產品力，通過不斷改進與創新來提高服務品質。本集團將繼續保持戰略定力，發揚創新思維，堅持穩中求進，以進固穩，確保公司既有量的合理增長，更有質的有效提升，務實踐行高質量獨立發展新模式。

堅持為客戶提供有感服務，築牢公司穩健發展基石。我們堅信「服務是立身之本」，始終秉持「向客戶、向一線」的服務理念，圍繞「精品質、提效能、抓落實、強引領、塑品牌」的目標指引，從客戶滿意出發，深入洞察不同客群需求，捕捉客戶完整動線關鍵觸點，針對性地制定服務策略和操作流程，並適當創造服務驚喜，增強服務質感，優化客戶體驗。同時，構建品質評

價體系，從客戶視角進行品質管控，強化服務品質與關鍵流程監督，並不斷完善培訓及考核激勵機制，通過及時激勵、內部協作、全域支撐等措施，逐步形成內驅提升的良好氛圍，進一步確保高質服務落地執行。本集團將持續開展品質提升行動，讓服務更加顆粒化、立體化、規範化，推動物業服務不斷向「高品質、可觸達、有溫度」迭新，助力客戶滿意度和品牌美譽度的雙重提升。

持續打造「金碧家」美好生活服務體系，推動物業服務提質升級。我們以滿足客戶美好生活期待為出發點，聚焦社區團購、到家服務、家裝美居等核心賽道做深做精，通過持續完善社區商業網點佈局，廣泛彙聚內外部優質服務資源，精心構建「線上+線下」一體化便捷消費環境，大力促進業務融合協同發展，進一步提升社區覆蓋的廣度和深度。同時，為確保客戶體驗，本集團秉承「品質就是生命線」的業務理念，逐步調整業務商業模式，從合作經營轉為自營，通過引進行業人才，培育專業服務團隊，系統性搭建質量管理、業務培訓、過程把控、服務評估、優勝劣汰機制，提升垂直化運營能力，並逐步形成特色專業品牌，推動業務走出社區，服務社會。本集團將持續探索更多適配客戶需求且具發展潛力的新產品及新模式，有序構建美好生活服務新生態，為公司長期增長提供持續動能。

持續深耕資產管理服務，依託社區臨場優勢助力業主實現資產快速盤活。本集團依託物業服務的天然優勢，以專業、敬業、誠信、守諾為服務準則，圍繞業主資產的全生命週期，為業主提供資產諮詢、評估、租售、託管、代辦等一體化運營服務，助力不同需求的業戶維護資產價值，讓資產運營持續煥發生機。本集團大力發展租售業務，按照「試點帶動、典型引路、全面推開」的路徑，加速業務自營，通過升級門店、統一服務標準、搭建專業團隊等，不斷提升專業服務能力，用高質量和貼心專業型經紀服務，協助業主實現資產的優化整合和保值增值。

進一步強化市場化拓展能力，高質量實現規模擴張。我們以「金碧」品牌為核心，聯動旗下三個獨立品牌公司(亞太、福田、傑佰利)，聚焦重點城市及存量市場，實行區域深耕、業態深耕、客戶深耕及項目深耕，打造不同區域、細分業態的標杆項目，提升公司品牌影響力，由點及面實現公司全業態快速擴張，推進公司規模效益穩定增長。本集團持續優化投拓團隊，通過適當資源傾斜，調整考核機制，加大獎勵力度，充分調動投拓團隊積極性；並通過「城市合夥人」計劃，深度整合二、三線城市資源，拓寬標的項目儲備渠道，建立招投標資料庫，實現高效、精準拓展項目；同時對項目實施精細運營，快速提升項目利潤，提升公司效益，實現高質量的規模壯大。

全面推行「向一線」文化，上下同心助力企業韌性成長。秉持「人才是第一資源」的理念，本集團以戰略需求為導向，持續健全人才培養、引進、使用、評價、激勵全鏈條工作運行機制，著力打造一支積極向上、富有朝氣與凝聚力的優秀團隊，使基層員工參與管理，群策群力，與企業共同發展，更好地提供優質高效的服務。同時，貫徹「落到實處、聚焦問題、加強學習」三點工作要求，推動各級管理幹部持續深入一線，關注業主熱點難點痛點問題，通過實地問診把脈，真正把問題找準、把對策提實，在實踐中不斷創新工作思路，提升服務水平。本集團將堅持向內尋求發展力量，向外打破服務邊界，以好的人才團隊作為業務發展支撐，確保高品質的服務輸出和企業的可持續經營。

持續深化黨建引領，推動物業管理融入基層治理。本集團將持續探索「黨建+物業」模式，積極打造社區議事廳、黨員活動室、便民服務站、黨員先鋒崗等紅色陣地，實現「議事有陣地、休閒有去處、服務有人管」，搭建物業、社區與居民之間的橋樑，推進「紅色物業」與基層治理深度融合，攜手共建美好家園。同時，號召全體員工學黨史、上黨課，讓「紅色精神」內化於心，外化於行，始終將居民服務問題放在心中、抓在手中，真正做到辦實事、破難題、增能效，持續提升居民的幸福感與滿足感。

當前，外部環境壓力及關聯方風險依然存在，本集團在高質量發展的道路上仍需不斷磨煉內功，深化服務品質，加大市場化發展力度，持續提升運營能效，同時把控經營風險，強化管理效能，不斷鞏固穩中向好的基礎，確保穩健經營。新徵程上，我們將繼續以推動高質量發展為主題，堅持穩中求進、以進促穩，讓發展的步伐走得更加堅實、更有力量，更可持續。

段勝利

董事長

香港，2024年3月27日

管理層討論及分析

業務回顧

堅守品質，築牢物業發展根基

本集團始終秉持「向客戶、向一線」的服務理念，對服務質量常抓不懈，不斷強化客戶體驗。年內，本集團選派管理人員到項目交流鍛煉，在實踐中不斷提升服務意識和服務水平，通過研討會、信息簡報、案例集錦等多種形式，及時總結推廣各項目的有效做法和典型經驗，選樹優秀服務工作者，不斷提升高質量服務力，贏取客戶口碑。同時，本集團從服務高頻場景出發，圍繞安全、秩序、維修、保潔、綠化、管家等序列深化服務驚喜設計，持續升級服務品質，並通過「恒幸福社區CARE計劃」增設及翻新社區設施，促進社區逆齡生長；組織開展「悅動」、「花young」、「考梯」、「暖冬」四大友鄰節系列人文活動，激發社區活力，多舉措、多路徑賦能業主美好生活。

精準聚焦，發力社區生活服務

本集團以服務業主為根本出發點，深刻洞察業主「衣食住行」等方面的多元化生活需求，不斷優化和完善「金碧家」美好生活服務體系，目前已深度佈局社區團購、到家服務、家裝美居等細分賽道，致力於為客戶提供全鏈條、全方位、多元化的社區生活服務。

年內，本集團通過深度整合及協同資源，構築更完整的專業化能力，系統性改善服務質量，不斷加強客戶口碑，實現客戶轉化率及複購率的提升。本集團大力發展社區團購業務，組建源頭產地選品團隊，深化節日營銷模式，充分利用「商城+社群+門店」立體服務網絡，形成爆品「短、平、快」銷售打法，有效推動社區團購業務快速擴張，年內收入較2022年增長約138.7%。本集團深度打造「金碧到家」生活服務品牌，通過組建專業家政團隊和完善業務閉環運營體系，實現家政自營業務「從0到1」的孵化，顯著提升了服務品質，年內收入較2022年增長約46.8%。此外，本集團逐步將家裝美居轉變為自營模式，以電器銷售為切入點，打造「恒優選家電節」、「智能鎖秒殺日」等活動，大力推動了家居產品銷售。

同時，我們圍繞客戶全生命週期、家庭成長週期的多樣化需求，積極跨界合作探索多元發展，已佈局社區康養、社區旅遊等新興業務，進一步豐富社區生活服務矩陣，構建功能完善、服務優質的便民服務圈。

服務升級，提升資產管理服務滿意度

本集團發揮物業臨場服務優勢，精準把握客戶資產管理的核心需求，持續優化資產管理業務流程及標準，提升車位租賃、房屋租售等業務服務能力，為業主提供專業、高效、透明、安心的一站式資產價值管理全覆蓋閉環服務。年內，本集團積極佈局房屋租售業務，加速擴大自營規模，通過持續的知識技能培訓，不斷提升租售團隊專業性，為客戶提供完善的房產交易全流程服務保障，實現客戶資產的快速盤活。通過專業化、規範化運營，年內本集團房屋租售業務實現較快增長，收入較2022年增長約97.1%。

多品牌聯動，推動公司市場化發展

本集團始終將市場化拓展作為提升管理規模及效益的主要增長方式。圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，本集團深度整合各品牌公司服務優勢，積極挖掘存量盤及非居業態等資源，為公司的規模增長提供穩定保障。年內，本集團市場拓展成效顯著，新簽約面積約2,550萬平方米，其中來自第三方的合約面積佔比約91%。同時，本集團不斷提升外拓團隊素質，深化招投標能力建設，運用靈活多樣的合作模式，推進集團多元化業態佈局。年內，本集團累計對外拓展項目339個，年飽和收入超人民幣7億元，成功拓展大批地標性項目，涉及公建、軌道交通、醫院、產業園及城市公共服務等多種業態。

多措並舉，鍛造高素質人才隊伍

本集團始終視人才為發展基石，堅持以優秀人才引領企業發展。年內，我們持續完善多元評價及激勵考核機制，廣泛開展基層各業務條線及集團骨幹的評優活動，營造「與優秀者同行，與奮鬥者共進」的良好氛圍，以標杆榜樣帶動人才隊伍整體素質的提升。同時我們始終秉持「躬身實幹，服務一線」的管理理念，持續開展各級幹部深入一線項目交流調研行動，傾聽員工及客戶心聲，解決項目難題，分享優秀服務經驗，不斷推動一線項目創新發展，上下同心聚力推動公司高質量發展。

未來發展及規劃

堅持精益求精，厚植「向一線」文化，專注提升客戶滿意度

本集團將繼續以客戶滿意度為核心驅動力，緊密圍繞一線高頻服務場景，基於時間維度和空間維度創新服務方式，以超出預期的驚喜服務回饋客戶新期待，通過「抓細節、抓標準、抓規範、抓質量」，增強服務能力，加強服務協同，推動高質量服務水平再上新台階。在強化服務硬實力的基礎上，本集團將更加重視社區人文生活構建，廣泛開展面向不同客戶群體的系列客戶關係提升活動，加強與屬地公益、慈善組織的跨界合作，提升客戶幸福體驗，進一步鞏固服務軟實力。同時，我們將充分發揮「金碧+」多元品牌的服務優勢，在全國範圍內打造不同業態的服務標杆項目，形成可複製、可推廣的示範經驗，以高標準引領高質量發展，不斷提升品牌形象，助力品牌升級煥新。

鏈接客戶需求，推進社區生活業務提質擴容，促進增值服務品牌化發展

本集團將繼續以客戶體驗為核心，深化客群精細管理，因地制宜優化及擴充個性化生活服務產品，進一步豐富「金碧家」服務產品矩陣。同時，本集團將著力提升售前、售中、售後的服務質量及效率，從產品、銷售、商家管理三大體系著手，全面增強產品競爭力，為客戶創造更多的價值。社區團購方面，我們將以優勢產品作為突破口，積極拓展更具規模的客戶基礎，優化供應鏈並加大補充地區選品，務必嚴選品質，實現創收創利；到家服務方面，我們將於重點城市實施「城市雲團」計劃，通過優秀項目的示範效應，以點帶面地覆蓋周邊項目，推進業務有效擴張；家裝美居方面，我們將以家電大單品作為切入口，併發力陽台封裝、牆面翻新等家裝自營服務，為客戶提供一站式家裝、家具、家電解決方案，力爭實現業務規模的穩步提升。

盤活存量資產，強化全週期資產管理能力，助力業主資產價值持續增長

本集團致力於成為客戶信賴的資產守護者，以助力客戶資產保值、增值為核心目標。我們將圍繞「房源、客戶、團隊」三大核心要素，不斷提升資產管理服務能力，為客戶提供一站式全週期資產管理服務。本集團將持續深耕租售業務，充分發揮就近、熟悉、可靠的服務優勢，以「資產增值、快速成交、安全省心」為目標，對社區房源進行精細化管理，通過實地調研和信息整合，構建詳細的房源圖譜，為客戶精準匹配理想居所。同時，根據項目特點和市場需求，

制定差異化發展規劃，有序鋪開自營門店建設，提升項目運營效率。此外，我們將通過搭建培養體系、完善考評機制等措施，快速提升團隊素質，優化租售服務質感，並增強與其他業務的聯動，做好房屋的延伸服務，讓客戶切實體驗到便捷、高效、全面的優質服務。

聚焦有效增長，堅定市場化拓展策略，為長期發展開闢更多成長空間

本集團將繼續圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，綜合考量發展需要、品牌定位、利潤及增值空間等要素，憑藉專業服務、資源整合及區域協同優勢，針對性實施「巷戰計劃」，以在管項目為圓心，向外拓展周邊項目，持續擴大區域密度及服務濃度；同時深耕重點城市，完善「城市合夥人」機制，深挖潛在客戶群體，在第三方市場持續發力。憑藉對住戶的高密度覆蓋，本集團有望疊加更多社區生態服務，推動增值服務的開展及孕育，進一步打開公司的發展空間。

點燃人才引擎，激發團隊競爭力和創造力，為企業可持續發展注入長遠動力

本集團堅定推進人才強企戰略，通過彙聚優秀人才、優化人才配置、激發人才潛力，為企業高質量發展注入強大動力。本集團將堅持內部培養和外部引進相結合的人才策略，貫徹適度超前的用人機制及容錯機制，持續完善激勵與約束並重的選人育人體系，實現能者上、優者獎、庸者讓、劣者汰的良性循環；同時通過崗位練兵、技能比賽等方式，發揮榜樣效應，營造比擔

當、比貢獻、比作為的良好氛圍，全面激發人才隊伍活力。此外，本集團將進一步構建層次分明、銜接緊密的培養體系，確保人才培養的連續性和針對性，打造薪火相傳生力軍，為企業可持續發展提供堅實的人才保障。

財務回顧

年內利潤

年內，本集團淨利潤約人民幣1,563.8百萬元，較2022年度約人民幣1,478.6百萬元增長約5.8%，淨利率約為12.5%，與2022年度基本持平。主要由於(i)在公司董事會及管理層的努力下，及時調整業務發展策略，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的社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務等增值服務，公司總體收入穩步提升；(ii)通過實施嚴格預算、靈活用工、集中採購、信息化建設等措施，有效降低運營成本；及(iii)公司管理層為確保公司健康運營和持續發展，通過階段性嚴控幹部人員編製及薪酬、持續壓降行政辦公費用等措施，有效降低管理費用，使管理費率維持較低水平。

年內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,541.2百萬元，較2022年度約人民幣1,422.7百萬元增長約8.3%。

收入

本集團收入主要來自四項業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)社區生活服務；(iii)資產管理服務；及(iv)社區運營服務。截至2023年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣12,486.5百萬元，同比增長約5.7%。

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的收入明細：

	截至2023年		截至2022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	10,318,518	82.6	9,528,653	80.7	8.3
— 基礎物業管理服務	10,227,388	81.9	9,440,560	80.0	8.3
— 非業主增值服務	91,130	0.7	88,093	0.7	3.4
社區生活服務	809,252	6.5	624,159	5.3	29.7
資產管理服務	740,369	5.9	707,779	6.0	4.6
社區運營服務	618,405	5.0	948,585	8.0	-34.8
合計	<u>12,486,544</u>	<u>100.0</u>	<u>11,809,176</u>	<u>100.0</u>	5.7

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣10,318.5百萬元，同比增長約8.3%。其中：

1. 基礎物業管理服務收入約人民幣10,227.4百萬元，同比增長約8.3%，主要由於本集團在管面積增加所致。

截至2023年12月31日，本集團總在管面積約532百萬平方米，較2022年度總在管面積約500百萬平方米增加約3,200萬平方米。

下表為所示期間，按照本集團業態劃分的基礎物業管理服務收入變化情況：

項目來源	截至2023年12月31日		截至2022年12月31日		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
住宅／商業等	8,494,959	83.1	7,824,452	82.9	8.6
公建項目	1,559,236	15.2	1,475,017	15.6	5.7
城市公服	173,193	1.7	141,091	1.5	22.8
合計	<u>10,227,388</u>	<u>100.0</u>	<u>9,440,560</u>	<u>100.0</u>	8.3

2. 年內，非業主增值服務收入約人民幣91.1百萬元。

2023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與關聯方有關的空置物業管理等基礎物業管理服務收入約人民幣420.8百萬元^註。若不剔除該部分收入，物業管理服務收入約人民幣10,739.3百萬元。

註：詳細情況請見綜合財務報表附註16(a)有關連人士交易。

(二) 社區生活服務

年內，社區生活服務收入約人民幣809.3百萬元，同比增長約29.7%，主要由於(i)本集團深挖業主高頻剛需業務，重點發力社區團購服務，聚焦核心品類，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，因地制宜引入業主日常高頻消費品，保持地區社群運營活躍度，打造地區特色團購單品及爆品，擴大經營收入；及(ii)重點發力家政自營，通過嚴控服務品質，贏得業主的信任，逐步培養業主「要家政，找物業」的消費習慣，贏取客戶良好口碑，在大幅提升經營收入的同時，實現與業主的「雙向奔赴」。

(三) 資產管理服務

年內，資產管理服務收入約人民幣740.4百萬元，同比增長約4.6%，主要由於：(i)本集團積極擴大租售自營規模，通過搭建專業團隊、強化業務宣傳、優化激勵方案等，提升業務專業性及客戶滿意度，業務收入大幅提升；及(ii)受關聯方資產處置影響，車位租賃業務模式發生變更，導致收入水平增長速度較2022年度有所放緩。

(四) 社區運營服務

年內，社區運營服務收入約人民幣618.4百萬元，同比下降約34.8%，主要由於受市場大環境不及預期的影響，商家對廣告點位投放意願及場地租賃需求下降，致使本集團相關業務收入減少。

下表載列本集團於所示期間按收入來源劃分的收入明細：

收入來源	截至 2023 年 12 月 31 日止年度		截至 2022 年 12 月 31 日止年度	
	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)
有關連人士	113,712	0.9	140,523	1.2
第三方	12,372,832	99.1	11,668,653	98.8
總計	12,486,544	100.0	11,809,176	100.0

銷售成本

本集團銷售成本包括員工成本、綠化保潔成本、設施設備維修保養成本、能耗成本、稅項及其他徵費等。

年內，本集團銷售成本由 2022 年度約人民幣 9,090.1 百萬元增長約 3.2% 至 2023 年度約人民幣 9,378.1 百萬元，主要由於：(i) 本集團可收費在管面積不斷擴大及業務多元化發展，相應各類成本也隨之增長；及 (ii) 本集團大力開展社區生活服務，相應採購成本增加所致。

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：

	截至2023年		截至2022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	2,199,937	21.3	1,811,737	19.0
— 基礎物業管理服務	2,190,394	21.4	1,803,140	19.1
— 非業主增值服務	9,543	10.5	8,597	9.8
社區生活服務	201,585	24.9	136,031	21.8
資產管理服務	419,289	56.6	341,418	48.2
社區運營服務	287,637	46.5	429,897	45.3
合計	<u>3,108,448</u>	<u>24.9</u>	<u>2,719,083</u>	<u>23.0</u>

年內，本集團整體毛利約人民幣3,108.4百萬元，毛利率約為24.9%，同比增加約1.9個百分點。

1. 物業管理服務方面，毛利率由2022年度約19.0%增加約2.3個百分點至2023年度約21.3%。其中，基礎物業管理服務毛利率由2022年度約19.1%增加約2.3個百分點至2023年度約21.4%，主要由於本集團聚焦有質量的規模擴張，主動退出經營效益不佳的項目，同時加大成本管控，提升運營效率。

2. 社區生活服務方面，毛利率由2022年度約21.8%增加約3.1個百分點至2023年度約24.9%，主要由於：(i)本集團持續優化盈利模式，(ii)信息化技術有效降低運營成本；及(iii)隨著業務口碑及團隊專業性提升，有效降低營銷及宣傳成本。
3. 資產管理服務方面，毛利率由2022年度約48.2%增加約8.4個百分點至2023年度約56.6%，主要由於：(i)房屋租售業務擴大自營規模，搭建專業團隊，提高人均效能，從而提高毛利率；(ii)優化社區文娛綜合樓運營模式，擴大出租規模，在提升租金收入的同時，有效降低運營成本。
4. 社區運營服務方面，毛利率由2022年度約45.3%增加約1.2個百分點至2023年度約46.5%。業務經營趨向穩定，毛利基本持平。

行政及營銷開支

年內，本集團行政及營銷開支由2022年度約人民幣777.4百萬元增長約17.0%至2023年度約人民幣909.4百萬元，主要由於本集團的三家附屬公司於2021-2023年度就人民幣134億元質押執行款確認了壞賬損失並進行部分稅前抵扣，本集團於2024年1月26日收到主管稅務機關通知，認為本集團未能就壞賬損失提供足夠佐證材料，存在少繳企業所得稅風險並由此產生相關滯納金約111.9百萬元，計入本期行政及營銷開支。有關該事項詳情，請參閱本公司日期為2024年1月26日的自願性公告。

其他收入

年內，其他收入約人民幣206.7百萬元，較2022年度約人民幣156.8百萬元增加約31.8%。主要由於：(i)部分被收購子公司未完成業績保證，根據相關股權轉讓協議條款應扣減的對價款，在本年度確認為其他收入；(ii)本集團銀行存款平均餘額高於2022年同期水準，利息收入增加；及(iii)增值稅及其他稅務優惠政策的補貼相比2022年度減少。

其他損失

截至2023年12月31日止年度，本集團其他損失淨額約人民幣151.3百萬元，而2022年度其他損失淨額約人民幣3.8百萬元。其他損失淨額增加主要由於年內商譽及無形資產減值增加約人民幣145.2百萬元。

按公允值計入損益的金融資產的公允值收益

年內，按公允值計入損益的金融資產的投資收益約人民幣48.5百萬元，較2022年度約人民幣7.1百萬元增加約人民幣41.4百萬元。主要由於根據本集團與被收購子公司簽訂的股權轉讓補充協議，本期沖回前期預估的交易性金融負債約人民幣48.5百萬元。

所得稅開支

年內，本集團的所得稅開支約人民幣541.6百萬元，較2022年度約人民幣458.4百萬元增長約18.2%，主要由於年內實現的經營利潤較2022年度穩步增長。

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、經營性租賃資產等。於2023年12月31日，本集團的租賃資產約人民幣28.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣69.3百萬元減少約人民幣40.8百萬元，主要由於經營性租賃資產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2023年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,646.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,987.0百萬元減少約人民幣340.4百萬元，主要由於被收購子公司確認的商譽、客戶關係及物業管理合同於年內產生約人民幣341.1百萬元的減值及攤銷所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2023年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣3,046.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣2,739.0百萬元增加約人民幣307.6百萬元，主要由於本集團收入總額的增長及年內新拓展業務帶來的應收賬款增加。

本集團的其他應收款項，由2022年12月31日約人民幣460.3百萬元增加約人民幣1.7百萬元至2023年12月31日約人民幣462.0百萬元。

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包括應付貿易賬款及其他應付款項，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、應交稅費及預計負債等。

於2023年12月31日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,415.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,913.4百萬元減少約人民幣498.0百萬元(約26.0%)，主要由於本集團加大力度清理存量負債所致。

其他應付款項由2022年12月31日約人民幣3,011.9百萬元減少約人民幣311.7百萬元(約10.3%)至2023年12月31日約人民幣2,700.2百萬元(其中長期應付款項約人民幣177.9百萬元，即期應付款項約人民幣2,522.3百萬元)，主要由於本集團支付過往年度收購交易的應付對價款項所致。

合約負債

合約負債主要產生自客戶就尚未提供的基礎物業管理服務及社區增值類服務等相關服務作出的預付款。於2023年12月31日，本集團合約負債約人民幣2,649.4百萬元，與2022年度基本持平。

即期稅項負債

於2023年12月31日，本集團即期稅項負債約人民幣1,187.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣278.1百萬元增加約人民幣909.4百萬元。主要由於(i)本集團的三家附屬公司於2021-2023年度就人民幣134億元質押執行款確認了壞賬損失並進行部分稅前抵扣，本集團於2024年1月26日收到主管稅務機關通知，認為本集團未能就壞賬損失提供足夠佐證材料，要求本集團對2021年度、2022年度進行稅務更正申報，涉及補繳企業所得稅合計約人民幣650百萬元；及(ii)當期的經營利潤增加所產生的相應所得稅負債。

流動資金及財務資源

於2023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2,006.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,656.0百萬元增加約人民幣350.5百萬元，主要由於本集團年內經營活動產生的淨現金流入有所增加。

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125.7百萬元，主要為恒大保險經紀有限公司的行業監管資金、根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金、僅限用於按酬金制管理的項目的現金及部分子公司訴訟保全資金。

於2023年12月31日，本集團的流動負債淨值約人民幣1,907.3百萬元(2022年12月31日：流動負債淨值約人民幣3,321.4百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約0.8倍。

年內，本集團已償還截至2022年12月31日的短期借款約人民幣183.0百萬元及長期借款約人民幣66.7百萬元，借款較年初下降約人民幣249.7百萬元。

截至2023年12月31日，本集團沒有任何借款。因此，於2023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(2022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能力取決於能否維持或提高當前規模及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；受控股股東清盤及其資產處置進度的影響，本集團可能面臨部分前期物業管理服務合同終止，可能無法及時有效轉化已簽約面積，關聯方延期交付亦可能影響本集團收繳費率的提升，部分與關聯方相關的業務盈利模式發生變更可能導致相關業務的利潤水平下滑；同時控股股東清盤可能導致公司控股權變更，這可能影響公司經營團隊的穩定性。以上因素均可能對本集團業務、財務狀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

本集團因人民幣134億元存款質押（「存款質押」）被相關銀行強制執行而出現了重大損失（「該等損失」）。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，包括嚴控管理層編製及薪酬、精簡本集團營運成本、與供貨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。除此之外，本集團已對中國恒大集團及相關責任方就該等損失的追償事宜向中國廣東省廣州市中級人民法院提起訴訟並獲得法院受理，但受限於關聯方流動性危機，本集團追回該等損失尚存在重大不確定性，公司將及時通過進一步公告的方式向市場通報任何進展。

資產質押

於2023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。本集團已於2023年12月償還所欠銀行貸款，風險已實際解除，但未於2023年12月31日及之前完成質押解除手續。

截至本公告日期，本集團已完成上述質押解除手續。

或有負債

於2023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有負債。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團有91,482名僱員。年內，員工總成本約人民幣5,627.7百萬元。

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137.5萬小時，人均受訓時數為15.0小時。

重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2023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2023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2023年12月31日概無授出購股權。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2023年12月31日後直至本公告日期，本集團概無發生其他重大期後事項。

法律訴訟

有關本集團存款質押被相關銀行強制執行一事，董事會謹此通知本公司股東，本公司之全資附屬公司已向中國廣東省廣州市中級人民法院提起相關訴訟，要求中國恒大集團及相關方償還存款質押款項及暫計利息。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2023年2月15日、2023年11月28日及2024年1月26日的公告。

控股股東清盤

本公司控股股東中國恒大集團，於2024年1月29日被香港高等法院頒令清盤，詳情請參閱本公司日期為2023年1月29日有關恢復買賣之內幕消息公告。

變更香港主要營業地點的地址

自2024年3月1日起，本公司之香港主要營業地點的地址已由香港灣仔告士打道38號萬通保險中心15樓遷往香港灣仔告士打道38號萬通保險中心22樓2201室，詳情請參閱本公司日期為2024年2月29日的公告。

公司秘書及授權代表辭任、委任聯席公司秘書及授權代表

方家俊先生已辭任本公司公司秘書、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.05條項下本公司授權代表及根據公司條例(香港法例第622章)第16部所規定在香港代本公司接收法律程序文件或通知之授權代表(統稱「授權代表」)職位，自2024年3月22日起生效，同時委任胡旭先生及鄭程傑先生(「鄭先生」)為本公司的聯席公司秘書及委任鄭先生為本公司授權代表，自2024年3月22日起生效。詳情請參閱本公司日期為2024年3月22日的公告。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1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2023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C3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交易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2023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2023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發送予本公司股東。

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)、彭燎原先生及董心怡先生。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2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。財務資料(包括比較數字)已由審核委員會審閱。

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2023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2023年12月31日止年度的年報，將於適當時候發送予本公司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
段勝利

香港，2024年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、韓超先生及胡旭先生；非執行董事桑權先生及林五昌先生；及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士及董心怡先生。