

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)

履行復牌指引

恢復買賣

茲提述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」)日期為2022年6月20日及2022年9月1日的公告(「該等公告」)，內容有關(其中包括)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)向本公司發出的復牌指引。本公告根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文(定義見上市規則)作出。除文義另有所指，本公告所用詞匯與該等公告所界定者具相同涵義。

復牌指引

於2022年6月15日及2022年8月30日，本公司接獲兩封由聯交所發出之信函，當中載列以下就恢復本公司股份於聯交所買賣所訂明之復牌指引(「復牌指引」)：

- (a) 公佈上市規則規定的所有未公佈的財務業績，並解決任何審計保留意見的事項；(「復牌指引1」)；
- (b) 對本公司人民幣134億元的質押擔保被相關銀行強制執行進行獨立調查，公佈調查結果並採取適當的補救措施(「復牌指引2」)；

- (c) 管理層的誠信及／或對本公司管理及運營有重大影響的任何人的誠信，或會對投資者構成風險，並損害對市場的信心，需證明沒有合理的監管疑慮(「復牌指引3」)；
- (d) 進行獨立的內部監控檢討，需證明本公司已制定足夠的內部監控及程序，以履行上市規則項下的責任(「復牌指引4」)；
- (e) 證明本公司遵守上市規則第13.24條的規定(「復牌指引5」)；及
- (f) 向市場通報所有重要信息使本公司股東和其他投資者可評估本公司的情況(「復牌指引6」)。

履行復牌指引

本公司謹此向股東及公眾通報本公司已履行各項復牌指引，詳情如下：

1. 復牌指引1：公佈上市規則規定的所有未公佈的財務業績，並解決任何審計保留意見的事項

本公司已於2023年6月5日發佈了2021年度的審計財務業績，截至2022年6月30日止六個月的中期財務業績及2022年度的審計財務業績。

本公司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2021年12月31日止年度綜合財務報表及截至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說明他們已審核本集團之綜合財務報表，並認為該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實、公允地反映了本集團分別於2021年12月31日及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。由於本集團定期存款人民幣134億元被質押及執行，以及出現淨流動負債和淨負債的情況，核數師對截至2021年12月31日止年度綜合財務報表就人民幣134億元資金被質押及執行事件出具帶強調事項段及對持續經營假設出具帶強調段的無保留意見；由於截至2022年12月31日本集團仍為淨流動負債及淨負債，因此核數師對截至2022年12月31日止年度綜合財務報表的持續經營假設出具帶強調段的無保留意見。

茲提述本公司於2023年1月16日發佈有關更換核數師的公告。羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)於2023年1月16日辭任本公司核數師。羅兵咸在其辭任函中聲稱尚未收到與審計本集團於2021年度合併財務報表相關的重大事項若干數據。本公司現任核數師上會栢誠在審核本集團截至2021財年綜合財務報表時就羅兵咸提出尚未收到的若干資料作出如下處理：

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
1.	<p>有關本公司於2022年7月22日公告之「初步調查所得信息」中披露的人民幣134億元存款質押擔保被相關銀行劃轉(「該質押擔保」)一事，雖然本公司已提供該質押擔保的初步獨立調查報告，本公司尚未提供：</p> <p>(a) 獨立調查委員會出具有關該質押擔保的最終獨立調查報告；</p> <p>(b) 有關該質押擔保相關的會計影響評估，以及本集團對中國恒大集團(「恒大集團」)人民幣134億元的非貿易應收款項的法律權屬的律師意見；</p> <p>(c) 關於恒大集團償還本集團人民幣134億元的具體方案以及對該款項可回收性的評估，以確定是否需計提撥備或注銷；</p>	<p>(a) 上會栢誠已取得獨立調查委員會出具的關於人民幣134億元存款質押擔保的最終獨立調查報告。上會栢誠已評估該報告的獨立性和客觀性，並透過抽樣方式核實報告內容所引用的支持性文件；</p> <p>(b) 上會栢誠已評估該質押擔保相關的會計影響及本集團對恒大集團人民幣134億元非貿易應收款項的法律權屬；</p> <p>(c) 上會栢誠與本公司管理層確認，本公司暫未與恒大集團達成償還方案，本公司管理層評估了款項的可收回性，對人民幣134億元應收款項進行全額撥備；</p>

<p>(d) 要求本集團管理層全面調查本集團所簽訂的合同或協議，以識別是否有其他潛在的未經恰當授權或記錄的交易事項；及</p> <p>(e) 內控顧問對本集團內控及風險管理系統全面評估的結果。</p>	<p>(d) 上會栢誠已要求本公司管理層全面調查並向上會栢誠披露所有本集團簽訂的重大合同或協議。上會栢誠已透過查看合同條款、取得確認函等程序，評估是否存在其他潛在的未經恰當授權或記錄的交易。通過附加程序，上會栢誠沒有發現除了該質押擔保外之其他潛在的未經恰當授權或記錄的交易；及</p> <p>(e) 本公司已委任獨立內控顧問審視本集團的內控及風險管理系統。上會栢誠已取得報告及對報告的內容進行瞭解。</p> <p>基於上述，上會栢誠認為其已獲得充分證據對該質押擔保的會計影響作出合理評估。</p>
--	--

2.	<p>截止2021年12月31日，本集團對恒大集團及其聯合營公司的貿易應收款餘額約為人民幣23億元。本集團管理層尚未提供該人民幣23億元貿易應收款預期信用損失估算的支持性數據以及相關會計影響評估。</p>	<p>上會栢誠獲取了本集團管理層編製的該等應收款項的預期信用損失測算表(包括採用的關鍵參數及變量，如違約概率、違約損失率等)，且對其採用的方法及關鍵假設是否符合會計準則的要求及本集團的會計政策、對財務報表的影響等進行評估。另外，上會栢誠亦通過抽樣核對了部分應收款項餘額，並獲取該等債務人確認函。</p> <p>基於上述，上會栢誠認為管理層採用的方法和關鍵假設符合會計準則和本集團會計政策的要求。</p>
3.	<p>關於集團2021年度持續經營編製基礎及相關披露影響的評估，以及針對未來現金流量而擬定的計劃和措施、以及現金流量預測資料中關鍵假設的相關解釋或依據。</p>	<p>上會栢誠已覆核了本集團的12個月現金流量預測、相應擬定及實施的計劃與措施等關鍵持續經營假設及依據。</p> <p>根據董事的意見，在本公司所採取的各項措施能夠順利實施的基礎上，本集團將有足夠的營運資金來履行到期財務義務，因此編製了合併財務報表在持續經營的基礎上，上會栢誠並無出具保留意見。</p>

4.	其他重要的財務資料，包括部分收入及成本費用相關的支持性文件，違約金及其他負債的完整性分析，部分訴訟事項相關的具體案件資料以及該等案件會計影響的評估，部分與本集團2021年收購的物業管理公司相關的評估資料(包括無形資產及商譽的減值評估、財務支持文件及會計影響評估)以及關聯方往來餘額及關聯方交易的清單和對賬結果。	上會栢誠已獲取本集團於2021財年及2022財年的相關資料，並完成對本公司的審計。
----	---	---

鑒此，本公司已經公佈上市規則規定的所有財務業績，且認為羅兵咸在其辭任函提出的事項已得到圓滿解決。董事會認為本公司已充分履行復牌指引1。

2. 復牌指引2：對本公司人民幣134億元的質押擔保被相關銀行強制執行進行獨立調查，公佈調查結果並採取適當的補救措施

茲提述本公司於2022年3月21日、2022年3月29日、2022年7月22日及2023年2月15日的公告，內容有關該質押擔保一事。

本公司於2022年3月29日成立獨立調查委員會並委任專業顧問協助獨立調查委員會對該質押擔保事件進行獨立調查。本公司於2023年2月15日公佈獨立調查結果。

獨立調查結果：

如獨立調查結果公告所披露，於2020年12月28日至2021年8月2日期間，本公司的六家附屬公司通過八家銀行，為多家第三方(作為被擔保方)融資提供存款質押，相關的資金透過部分被擔保方及多家通道公司(扣除費用後)劃轉至恒大集團。該質押擔保期限屆滿，因觸發質權實現條件，相關的銀行劃扣／劃轉了合計約人民幣134億元的存單存款。

補充獨立調查結果：

為進一步確認涉及該質押擔保事件的所有事項及相關人員均已被調查清楚，獨立調查委員會於2023年2月15日發佈獨立調查結果後，持續對事件相關人員進行進一步的訪談及調查，並對首次公開招股募集資金的所得款（「所得款」）被用作質押擔保用途一事進行補充獨立調查。

根據補充獨立調查的結果顯示，所得款匯入本集團後，由於本集團當時並未設立所得款專戶，所得款與本集團自有資金形成了混同，共同用於本集團日常運營，導致未能及時發現相關資金被用於質押擔保安排。

獨立調查委員會認為，獨立調查結果已足夠揭示相關事實和情況以揭露問題（包括但不限於內部控制缺陷），並已盡力識別所有涉及該事件及有關係的人士，補充獨立調查結果與2023年2月15日發佈的獨立調查結果保持一致。

補救措施：

本公司自知悉該質押擔保後，立即開展內部監控檢討、人員培訓及調整等補救措施，並接受獨立調查委員會建議，積極落實各項救濟措施，持續向第三方及恒大集團開展追償工作。

- (1) 獨立調查委員會已審閱並接納獨立調查之調查結果。本集團其後已推行內控顧問所建議之所有整改措施，而內控顧問亦已就增強後之內部監控體系及流程進行跟進檢討，並注意到，基於本集團已完成執行內控評估報告所建議之整改措施，並無跡象顯示內控評估所涉及之本公司及附屬公司之內控體系及流程存在任何重大缺陷。有關內控評估之進一步詳情，請參閱本公告「復牌指引4：進行獨立的內部監控檢討，需證明本公司已制定足夠的內部監控及程序，以履行上市規則項下的責任」一節之披露資料。

- (2) 為進一步解決質押擔保之根本原因，同時防止再度發生類似事故，本公司涉及該質押擔保事件的所有董事已經全部離職，不存在監管疑慮。
- (3) 除了本公司董事及高級管理層出席定期培訓外，本集團總部及各分、子公司管理人員，以及全部財務人員已參與綜合培訓課程，以進一步提升本集團董事及高級管理人員對上市規則之責任及對本公司之所肩負權利與義務之認知，並使以上相關人員瞭解本集團並不隸屬於恒大集團之管理層，且所有指示必須獨立來自本公司及本集團內部。
- (4) 於考慮上文所載本公司已採納並執行整改措施後，董事會認為，本集團經整改措施增強後之內部監控體系及流程足以充分解決導致質押擔保之問題，同時防止日後再度出現類似問題。
- (5) 本公司正在積極、努力採取各種措施追討損失，包括與恒大集團商討償還該質押所涉及款項的方案、論證訴訟等其他法律措施。公司將通過進一步公告的方式向市場通報任何進展。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引2。

3. 復牌指引3：管理層的誠信及／或對本公司管理及運營有重大影響的任何人的誠信，或會對投資者構成風險，並損害對市場的信心，需證明沒有合理的監管疑慮

涉及該質押擔保事件的所有董事已經離職，不存在監管疑慮。本公司為了未來業務規劃及發展需要，於2023年6月21日對本公司董事會作調整，委任兩名之前未在恒大集團擔任管理職務的執行董事，優化本公司治理及管理架構，增強本公司獨立性及運營能力，確保本公司穩健、持續高質量發展。這次董事會架構的調整，解決並糾正了此前獨立調查結果中所反映本公司管理層與恒大集團缺乏獨立性的問題。

此外，本公司已對全體董事及高級管理層進行上市合規培訓，重點強化董事守則、經營獨立性、內幕消息、信息披露等規則的認知，並制定《物業集團合規管理制度》，訂明董事及高級管理層須每年出席定期培訓，並針對上市規則重點部分及更新部分內容及時進行培訓。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引3的要求。

4. 復牌指引4：進行獨立的內部監控檢討，需證明本公司已制定足夠的內部監控及程序，以履行上市規則項下的責任

本公司已於2022年10月委任專業內控顧問對本公司內部監控系統進行獨立檢討及整改。內控檢討結果已於2023年7月30日發佈。

內控檢討工作於2022年11月1日至2022年12月21日期間進行。內控顧問就其在檢討過程中發現的缺陷及不足提出整改建議。本公司已採納內控顧問的建議提升內控體系及程序。內控顧問於2023年1月1日至2023年6月15日期間對本集團之已提升內控體系及程序進行跟進檢討並現場覆核，其認為在本集團完成執行內控顧問建議之整改措施後，無跡象顯示內控評估所涉及之本公司及附屬公司之內控體系及程序存在任何重大缺陷，本集團內部監控體系及程序(包括制度、流程和控制執行)已基本完善，也能使相關內部監控風險控制在合理的水平。

董事會(包括董事會審計委員會)在考慮內控報告及建議後，認為本集團已根據內控顧問提出的整改建議完成整改。本集團已提升之內控體系及程序已具備足夠的內控措施及程序以履行上市規則項下的責任。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引4的要求。

5. 復牌指引5：證明公司遵守上市規則第13.24條的規定

足夠之業務運作：

截至2023年6月30日，本集團於全國共設立26個區域公司、3個獨立品牌下屬公司，員工超8萬人。管理業態涵蓋住宅、商寫、主題樂園、產業園、康養項目，學校、醫院、銀行、政府大樓、高鐵、機場、景區等公建項目及城市公服等。

截至2023年5月31日，本集團總簽約建築面積約8.17億平方米，簽約項目總數3,152個，本集團有2,759個在管項目，其在管總建築面積約5.06億平方米，為超過330萬業主提供物業管理服務。這些在管項目覆蓋22個省、5個自治區、4個直轄市和香港。

自2021年9月以來，本公司積極調整經營策略，包括(i)重點發力社區團購、家政服務等社區增值服務業務，進一步增加收入來源，優化收入結構，開源的同時精簡本集團營運成本；(ii)與供貨商及收並購公司洽談應付款展期；(iii)主動陸續停止了關聯方銷售案場服務、維保修服務等非業主增值服務；及(iv)提升內部控制，以保障本公司持續穩健經營等。本公司核心業務穩步增長，2022年度本集團總營收約人民幣118.1億元，其中基礎物業管理收入約人民幣94.4億元，同比增長約4%。

本公司預計未來收入及淨利潤均可維持與物業行業頭部企業相當的增長水平，財務風險低，可保障本公司持續生產經營。

足夠的資產：

本集團擁有足夠的資產進行業務運營，2022年度本集團總營業收入約人民幣118.1億元，毛利潤約人民幣27.2億元，淨利潤約人民幣14.8億元。截至2022年12月31日，本集團總資產約為人民幣71.5億元。

董事會認為本集團之業務可行及可持續發展，具有足夠之業務運作並且擁有足夠價值之資產支持其運營，以符合上市規則第13.24條之規定，支持本公司股份繼續於聯交所上市。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引5的要求。

6. 復牌指引6：向市場通報所有重要信息使本公司股東和其他投資者可評估公司的情況

本公司有切實、合理可行的信息披露機制，自本公司股票停牌以來，本公司向市場和公眾人士通報本公司重要信息及最新動態。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引6的要求。

恢復買賣

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。本公司已向聯交所申請由2023年8月3日上午9時正起恢復買賣本公司股份。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
執行董事
段勝利

香港，2023年8月2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、文豔紅女士及郭朝暉先生。