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。

恒大物業
EVERGRANDE PROPERTY SERVICES

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2023年6月30日止六個月：

- 本集團營業收入約人民幣6,145.1百萬元，同比增長約6.2%。
- 本集團毛利潤約人民幣1,499.2百萬元，毛利率約為24.4%，同比增加約2.2個百分點。
- 本集團淨利潤約人民幣790.3百萬元，淨利率約為12.9%，同比增加約3.0個百分點。
- 本公司擁有人應佔利潤約人民幣781.3百萬元，每股基本盈利約人民幣0.07元。

於2023年6月30日，本集團總合約面積約812百萬平方米，在管面積約509百萬平方米；本期新增合約面積約1,514萬平方米，其中來自第三方的合約面積佔比約93.3%。

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息。

簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
		（未經審核）	（未經審核）
收入	*5*	**6,145,117**	5,788,059
銷售成本		**(4,645,953)**	(4,504,398)
毛利		**1,499,164**	1,283,661
其他收入	*6*	**79,228**	74,372
其他(虧損)／收益		**(64,087)**	1,170
金融資產減值虧損		**(78,622)**	(54,202)
投資物業公允值(虧損)／收益		**(2,304)**	347
行政開支		**(390,270)**	(415,143)
經營利潤		**1,043,109**	890,205
應佔以權益法入帳的投資之淨利潤		**6,901**	680
融資成本		**(25,618)**	(17,674)
除所得稅前利潤		**1,024,392**	873,211
所得稅開支	*8*	**(234,059)**	(302,343)
期內利潤		**790,333**	570,868
以下人士應佔利潤：			
－本公司擁有人		**781,309**	546,136
－非控股權益		**9,024**	24,732
		790,333	570,868

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022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			
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兑差額		**1,635**	801
期內全面收益總額		**791,968**	571,669
以下人士應佔全面收益總額：			
－本公司擁有人		**782,944**	546,937
－非控股權益		**9,024**	24,732
		791,968	571,669
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利			
－基本及攤薄	*10*	**人民幣0.07元**	人民幣0.05元

簡明綜合財務狀況表

	附註	於2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**56,683**	57,680
使用權資產		**49,957**	69,255
無形資產		**1,826,091**	1,986,971
投資物業		**5,349**	40,253
以權益法入帳的投資		**38,509**	32,532
遞延所得稅資產		**127,330**	65,836
		2,103,919	2,252,527
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	*11*	**3,788,262**	3,199,307
預付款項		**45,033**	36,734
按公允值計入損益的金融資產		**3,180**	3,180
受限制現金		**62,508**	88,044
現金及現金等價物		**1,610,003**	1,567,979
		5,508,986	4,895,244
資產總值		**7,612,905**	7,147,771

	附註	於2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本	*12*	**7,060**	7,060
儲備		**(6,304,790)**	(6,305,377)
保留盈利		**5,071,382**	4,290,073
本公司擁有人應佔權益		**(1,226,348)**	(2,008,244)
非控股權益		**477,358**	495,479
權益虧絀總額		**(748,990)**	(1,512,765)
負債			
非流動負債			
借款		**–**	66,667
租賃負債		**98,967**	124,784
應付或然代價		**51,208**	51,208
遞延所得稅負債		**176,802**	201,276
		326,977	443,935
流動負債			
借款		**183,033**	183,033
租賃負債		**145,226**	142,201
應付貿易賬款及其他應付款項	*13*	**4,709,793**	4,925,270
合約負債		**2,496,825**	2,688,029
即期所得稅負債		**500,041**	278,068
		8,034,918	8,216,601
負債總額		**8,361,895**	8,660,536
權益及負債總額		**7,612,905**	7,147,771

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責任公司。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，中期簡明綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並約整至最接近的人民幣千位數。本中期簡明綜合財務報表未經審核。

2. 編製基準

截至2023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2022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2023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2,525,932,000元及人民幣748,990,000元(於2022年12月31日：分別約人民幣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，本公司已檢討本集團直至2024年6月30日期間的現金流量預測。考慮到於截至2023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直至2024年6月30日的財務責任。

- 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6月30日止六個月的中期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2023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

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，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然代價除外。

編製截至2023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2022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於本期間及過往期間的業績及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2023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2023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2023年6月30日止六個月，大部分收入均在中國內地取得。於2023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2023年及2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理服務	**5,024,605**	4,676,572
非業主增值服務	**41,854**	32,838
社區增值服務	**1,078,658**	1,078,649
	6,145,117	5,788,059
收入確認時間		
－於一段時間內	**5,778,175**	5,520,830
－於某一時點	**366,942**	267,229
	6,145,117	5,788,059

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
政府補助（附註a）	**37,982**	62,293
彌補未完成業績保證收入（附註b）	**29,216**	–
利息收入	**7,701**	4,384
滯納金收益	**1,649**	1,763
其他	**2,680**	5,932
	79,228	74,372

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) 因收購的部分目標公司未完成業績保證，根據股權轉讓協議條款應扣減對價款人民幣29,216,000元，並在本期確認為其他收入。

7. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
僱員福利開支	**2,785,702**	2,749,021
綠化及保潔開支	**819,458**	791,204
維護成本	**336,959**	331,281
公用設施	**326,851**	332,843
服務費用	**96,776**	122,852
短期及低值租賃開支	**67,113**	83,582
折舊及攤銷費用	**144,204**	206,279
保安費用	**34,520**	37,226
稅項及其他徵費	**34,796**	28,469
辦公費用	**57,651**	61,095
差旅及酬酢開支	**26,166**	19,010
商品成本	**192,382**	73,069
社區活動開支	**43,659**	21,519
制服成本	**7,638**	5,678
銀行收費	**11,475**	10,737
專業費用	**22,116**	12,008
其他	**28,757**	33,668
	5,036,223	4,919,541

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
即期所得稅	**320,027**	312,209
遞延所得稅	**(85,968)**	(9,866)
	234,059	302,343

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責任公司，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2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2023年6月30日止六個月並無宣派或派付股息(2022年6月30日：無)。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以截至2023年及2022年6月30日止六個月的普通股加權平均數計算。

於截至2023年及2022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	
	2023年	2022年
	（未經審核）	（未經審核）
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	**781,309**	546,136
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0.07元**	人民幣0.05元

11. 應收貿易賬款

	於2023年6月30日	於2022年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
應收貿易賬款		
－有關連人士	**2,356,242**	2,464,090
－第三方	**3,734,282**	3,084,954
應收貿易賬款總額	**6,090,524**	5,549,044
減：應收貿易賬款減值撥備		
－有關連人士	**(2,344,772)**	(2,455,691)
－第三方	**(501,586)**	(354,333)
	3,244,166	2,739,020

(a) 應收貿易賬款主要來自包乾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2023年6月30日及2022年12月31日，按收入確認日期劃分的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於2023年6月30日	於2022年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
0至180日	**2,114,989**	3,002,519
181至365日	**1,378,991**	729,450
1至2年	**1,470,484**	1,343,503
2至3年	**933,210**	375,846
3年以上	**192,850**	97,726
	6,090,524	5,549,044

(c) 於2023年6月30日及2022年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，其公允值與其賬面值相若。

12. 股本

	2023年6月30日股份數目（未經審核）	2022年12月31日股份數目（經審核）	**2023年6月30日人民幣千元（未經審核）**	2022年12月31日人民幣千元（經審核）
已發行及繳足	**10,810,811,000**	10,810,811,000	**7,060**	7,060

13. 應付貿易賬款

	於2023年6月30日	於2022年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
應付貿易賬款（附註a）		
－有關連人士	**320,820**	267,345
－第三方	**1,526,732**	1,646,059
	1,847,552	1,913,404

附註：

(a) 以下為報告期末根據發票日期列示的應付貿易賬款賬齡分析：

	於2023年6月30日	於2022年12月31日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（經審核）
1年內	**1,556,211**	1,661,300
1至2年	**174,035**	209,330
2至3年	**99,562**	35,599
3年以上	**17,744**	7,175
	1,847,552	1,913,404

(b) 於2023年6月30日及2022年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值，其公允值與其賬面值相若。

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(「**恒大物業**」或「**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6月30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2,525,932,000元及人民幣748,990,000元(於2022年12月31日：分別約人民幣3,321,357,000元及人民幣1,512,765,000元)。此等情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6月30日止六個月(「**期內**」)之中期業績。

2023年，本集團立足新的發展階段，面對物業行業資本退燒、上市熱度降溫、「跑馬圈地」減速等現象，我們認真反思了物業行業的本質，不再盲目追求規模快速擴張，告別粗放增長，轉而追求高質量、高品質、有良好效益的可持續發展。本集團將持續堅守服務初心，狠抓落實服務品質，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，推進精益運營，不斷創新服務舉措，由規模增長的「快」向業務發展的「好」的方向全面轉變，夯實發展根基；同時，提升市場化拓展能力，穩步踏入高質量獨立發展新徵程。

經過全體員工的共同努力，上半年本集團業績表現穩健，於2023年6月30日，本集團總合約面積約812百萬平方米，在管面積約509百萬平方米；本期新增合約面積約1,514萬平方米，其中來自第三方的合約面積佔比約93.3%。截至2023年6月30日止六個月，本集團實現營業收入約人民幣6,145.1百萬元，同比增長約6.2%。其中基礎物業服務及社區增值服務收入合計約人民幣6,103.3百萬元，佔本集團總收入約99.3%。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，促使本集團業績穩中有升。利潤方面呈韌性增長，截至2023年6月30日止六個月，本集團利潤較2022年同期有明顯提升，其中，毛利潤約人民幣1,499.2百萬元，毛利率約為24.4%，同比增加約2.2個百分點；淨利潤約人民幣790.3百萬元，淨利率約為12.9%，同比增加約3.0個百分點。本公司擁有人應佔利潤約人民幣781.3百萬元，每股基本盈利約人民幣0.07元。

回顧過往，本集團因關聯方流動性危機及「人民幣134億元存款質押」事件，出現了重大損失。本集團積極應對，採取若干措施確保公司持續穩健經營。經過不懈努力，本公司已於2023年8月3日成功復牌，我們堅信短期的逆風不會改變公司長期成長的趨勢，本集團將保持戰略定力，發揚創新思維，堅持穩中求進，以進固穩，走出屬於恒大物業的高質量獨立發展新模式。

本集團將著力品質強基，精益求精打磨標準化服務體系，全面夯實基礎服務。本集團將持續以客戶為中心，以精細服務及標準建設為抓手，深刻洞察客戶需求，剖析客戶期望的諸多元素，不斷細化服務顆粒度，通過立標準、抓品質、樹標杆，持續推進服務標準精細化，精細服務日常化，全面夯實物業服務本質。同時，捕捉業主高頻觸點，精心設計服務內容，開展個性化定制服務，提高服務的靶向性。通過發展服務場景融合創新，驅動運營體系與時俱進，打造項目管理特色和服務品牌，滿足不同群體的多元化和品質化需求。

本集團將著力創新創效，精耕細作深化增值服務，多元推動服務升級。在當前「促消費擴內需」的政策大背景下，本集團持續深耕「物業服務+生活服務」模式，以服務業主為根本出發點，深挖住戶對多元社區增值服務的需求，緊密圍繞社區成長週期及社區生活各種衍生場景，持續開拓與業主需求深度契合的增值服務，多措並舉提升社區及周邊客戶的滲透率、轉化率及複購率，增強客戶黏性；同時，通過多維合作鎖定市場優質供應鏈資源，不斷鞏固優勢業務，優化盈利模式，做優做強增值業務，助力物業服務朝著全鏈條、全方位、全週期的方向快速發展。

本集團將著力市場化發展，穩步提升第三方管理面積，高質量實現規模擴張。本集團將繼續圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，憑藉專業的服務水平、全鏈條的服務體系、全委託的運營模式，在佈局全國的基礎上實行城市深耕，聚焦存量和增量市場，挖掘高價值標的，同時借助並購公司的經驗和技術，廣泛佈局非住業態，優化多元業態結構、補足區域競爭短板、提升項目管理密度，多維度優化戰略佈局，不斷提升行業影響力和市場競爭力，高質量實現規模壯大，持續保持行業領先地位。

本集團將著力團隊建設，全面打造「向一線」文化，助力企業韌性成長。本集團始終將人才梯隊建設作為企業發展的重中之重，積極吸納培養專業人才，多渠道引進高素質人才，通過系統化、科學化、實戰化的賦能培養，持續深化細分業態和專業領域的管理能力，打造一支「敢於承擔、開拓進取、懂業務、強專業」的精銳之師，為企業發展提供原動力。同時，堅持「問計於基層」，重視問題梳理、經驗複製及分享，我們堅信「坐在辦公室碰到的都是問題，深入基層看到的全是辦法」。我們要求各級管理幹部持續深入項目一線，查找不足、整理亮點、傾聽一線真實聲音與合理化建議，強化各級管理幹部向一線的服務意識，提升本集團的管理水平，確保向業主持續輸出高品質的服務，助力公司實現可持續穩健經營。

本集團將堅定不移地走穩「高質量發展」之路，以「穩中求進」的工作思路審慎經營，以戰略定力與創新思維，夯實服務品質，提升運營能力，精細化內部管理，確保穩健經營，務本聚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8月24日

管理層討論及分析

業務回顧

品質服務固本強基

本集團始終秉持「向客戶、向一線」的服務理念，不斷精細物業服務，強化客戶體驗。期內，本集團針對不同屬性、不同階段項目分類施策，圍繞客戶需求及關鍵服務觸點，深化服務產品設計，並通過推行「一線崗位每日必行」、「金管家傳幫帶」人才培養模式，有效提升對客服務質量，不斷打磨高品質服務力。同時，本集團通過開展「安全生產月」、「環境提升百日行動」、「暖冬友鄰節」、「悅動友鄰節」等主題活動，發動社區全要素參與，形成共融、共享的社區共同行動，增強業主體驗感及獲得感。

增值服務縱深發展

本集團在穩固服務基本盤的同時，通過增值業務不斷做深服務。結合物業場景深度探索，細化客戶消費需求，有的放矢擴展服務種類，讓服務產品與客戶需求深度耦合，開發具有高頻次、高粘合性、高複購率等特性的增值業務。

強化優勢業務。圍繞業主「產品到家+服務到家」的核心需求，以口碑為出發點，聚焦客研能力、產品開發、供應鏈整合、落地執行等關鍵能力，打造「好產品+好服務+好團隊+好平台」四好模式，做強社區團購、到家服務等高頻剛需業務。期內，本集團發力社區團購業務，進一步加強供應鏈整合，優化選品配送能力，搭建立體營銷網絡，利用線下地推，線上商城、直

播帶貨、社群拼團、門店銷售等多元化銷售場景，有效提升服務滲透率及業主複購率，期內收入較2022年同期增長約230.8%；本集團持續打造「金碧到家」生活服務品牌，通過引入專業人才，強化資源整合能力，促進到家服務提質擴容，期內收入較2022年同期增長約96.9%。

優化業務模式。本集團通過強化內部資源盤點，深化供應商渠道建設，持續優化空間及資產運營業務流程及標準，做優資產運營、家裝美居等業務。期內，本集團積極佈局房屋租售業務，以自營模式與合作經營模式雙輪驅動，於重點城市设立「物業租售中心」，通過專業化、規範化運營實現較快增長，期內收入較2022年同期增長約66.7%。

探索潛力業務。本集團深挖「銀髮經濟」、「旅遊經濟」下的居民核心需求，以「做一個成一個」為目標，組建專項業務「飛虎隊」，聯合各行業優質合作夥伴，做好社區康養、社區旅遊等新興業務。期內，本集團積極與社區旅遊、社區康養等頭部服務商合作推出多款特色產品，用戶反響熱烈，進一步豐富社區生活服務品類，構建功能完善、服務優質的便民服務圈。

業態結構優化發展

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。上半年，本集團圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，綜合考慮標的項目多重因素，在夯實住宅規模基本盤的同時，加大對優質存量項目及非居業態的拓展，並在集團內部協同、國資公司合作等方面取得新的突破，實現了「規模化」向「效益及規模化」的有序轉變。於2023年6月30日，本集團新增合約面積約1,514萬平方米，其中來自第三方的合約面積佔比約93.3%。

本集團持續佈局非居業態，聯動旗下三個獨立品牌公司(亞太、福田、傑佰利)，通過加強與多方資源聯動，強化在管項目資源輻射協同，深化業態服務品質建設，打造清晰可複製產品體系，多舉並措推進全域全業態佈局。期內，本集團累計對外拓展項目167個，年飽和收入超人民幣4億元，成功拓展大批地標性項目，涉及公建、軌道交通、醫院、產業園等多種業態。

人才賦能企業發展

本集團高度重視人才培養，圍繞一線服務操作標準與專業技能，全面推行「金將計劃」，加強師資隊伍建設、完善課程體系；同時改變原有按業務單項考核的模式，以項目為最小單元實施經營預算綜合考核與激勵，提高團隊積極性，助力一線幹部從「管理者」到「經營者」思維、理念、角色的快速轉變，實現本集團管理服務與經營水平的雙向提升。

未來發展及規劃

守正創新，堅持品質服務，聚焦滿意度提升

本集團將以客戶滿意度為核心目標，圍繞一線高頻服務場景，不斷優化服務標準，提升對客專業度。同時，積極實施對標達標提升行動，通過組織調整、資源傾斜、流程再造、專業賦能等方式提升服務效能，切實保障高質量服務。本集團將充分結合客戶多元化和差異化需求，廣泛開展面向不同客戶群體的系列客戶關係提升活動，突顯差異化的服務優勢，同時加強同屬地公益、慈善組織的跨界合作，持續打磨各領域的產品力和服務力，擦亮「金碧+」服務品牌，打好「品質、品類、品牌」的組合拳，助力品牌升級煥新。

需求導向，聚焦能力突破，打造美好「金碧家」

本集團將專注於「物業服務+生活服務」模式，不斷強化基礎物業服務與社區增值服務資源協同，圍繞客戶多樣化多層次的居住生活需求，打造「金碧家」美好生活服務體系，深化增值產品競爭力。下半年，本集團將聚焦專業能力突破，系統性改善服務質量，持續優化房屋租售、家政服務、家裝美居等業務運營模式，深耕社區團購、到家服務等業務，創新「社群運營」服務新模式，搭建「商城+社群+門店」立體服務網絡，充分整合線上線下渠道優質資源，精心構建「線上+線下」一體化便捷消費環境，不斷提升服務滲透率、複購率及轉化率，持續釋放盈利潛力。

此外，本集團將以服務業主為根本出發點，圍繞社區場地類資源，通過信息化技術實現全國資源的精細化統籌，推進全國資源入庫造冊及數據分析，拓寬招商渠道，提升社區經營性收入，持續用於完善社區配套，與業主共建共創「設施完善、秩序規範、環境優美、文化豐富」的舒適園區，共同提高業主居住便利性及生活滿意度。

戰略調整，以市場化原則擇優開展非業主增值業務

本集團將調整非業主增值服務發展戰略，按照市場化原則擇優開展關聯方服務，並尋求以更優質的服務質量，為廣大房地產開發商提供價值賦能，並借此獲得更多機會拓寬物業管理項目。

行穩致遠，加大市場拓展力度，推動規模效益穩健增長

本集團將繼續圍繞「金碧+」的多元化品牌發展戰略，大力開闢信息新渠道，健全拓展數據分析模型，同時多維度複盤項目拓展及運營模式，強化項目外拓和服務溢價能力。本集團將秉持品質精耕的理念，深耕重點區域、重點業態，篩選和獲取符合本集團發展方向且有緊密協同價值的優質目標，實現高效、精準拓展項目，全面提升公司市場化增長動能，引領企業長遠發展。

健全人才培養，實現企業與員工成長同頻共振

本集團聚焦打造物企人才高地，堅持「任人唯賢」，定期進行人才盤點及組織架構梳理工作，深化以能力、貢獻及創新價值為導向的多維人才評價體系，建立適度超前的用人機制及容錯機制，充分激發各類人才創新活力。通過打造分層分類立體培訓地圖，給予員工充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓，為企業源源不斷培養高層次、領軍型、專業化複合人才，為企業可持續發展提供永續動力。

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2023年6月30日止六個月，本集團總收入約人民幣6,145.1百萬元，同比增長約6.2%。

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6月30日止六個月		截至2022年6月30日止六個月		
	收入	**收入佔比**	收入	收入佔比	增長率
	（人民幣千元）	***(%)***	*（人民幣千元）*	*(%)*	*(%)*
物業管理服務	**5,024,605**	**81.8**	4,676,572	80.8	7.4
社區增值服務	**1,078,658**	**17.5**	1,078,649	18.6	0.0
非業主增值服務	**41,854**	**0.7**	32,838	0.6	27.5
合計	**6,145,117**	**100.0**	5,788,059	100.0	6.2

（一）物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣5,024.6百萬元，同比增長約7.4%，主要由於本集團在管面積增加所致。

截至2023年6月30日，本集團總在管面積約509百萬平方米，較2022年6月30日總在管面積約479百萬平方米增加約3,000萬平方米。

期內，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物業管理服務部分收入約人民幣214.0百萬元。若不剔除該部分收入，物業管理服務收入約人民幣5,238.6百萬元。

（二）社區增值服務

期內，社區增值服務收入約人民幣1,078.7百萬元，與2022年同期基本持平，但整體結構更健康，提供服務的質量更高：(i)本集團著重發展與業主生活更加貼近的社區團購、家政服務等業務，截至2023年6月30日止六個月的社區生活服務收入較2022年同期上漲約98.5%，此類業務已經成為本集團業績增長的新引擎；(ii)傳統的場地租賃、車位租賃等社區資源類收入較2022年同期減少。

（三）非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約人民幣41.9百萬元。

下表為所示期間，按照本集團收入來源劃分的收入明細：

	截至2023年6月30日止六個月		截至2022年6月30日止六個月		
	收入	**收入佔比**	收入	收入佔比	增長率
收入來源	***（人民幣千元）***	***(%)***	*（人民幣千元）*	*(%)*	*(%)*
關聯方	**65,347**	**1.1**	66,526	1.1	-1.8
第三方	**6,079,770**	**98.9**	5,721,533	98.9	6.3
合計	**6,145,117**	**100.0**	5,788,059	100.0	6.2

*註：*關聯方指中國恒大集團子公司、合營企業及聯營公司

期內，本集團來自關聯方的收入約人民幣65.3百萬元，僅佔總收入約1.1%，本集團已基本脫離對關聯方業務的依賴。本集團致力於不斷為業主提供多元化服務，強化市場化發展，提升公司競爭水平。

成本

本集團成本包括員工成本、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。

期內，由於本集團收費管理面積的不斷擴大及業務多元化發展，相應各類成本也隨之增長，本集團成本由2022年同期約人民幣4,504.4百萬元增長約3.1%至期內約人民幣4,646.0百萬元。

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6月30日止六個月		截至2022年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	**1,060,150**	**21.1**	880,037	18.8
社區增值服務	**435,119**	**40.3**	400,644	37.1
非業主增值服務	**3,895**	**9.3**	2,980	9.1
合計	**1,499,164**	**24.4**	1,283,661	22.2

期內，本集團整體毛利約人民幣1,499.2百萬元，毛利率約為24.4%，同比增加約2.2個百分點。

1、 物業管理服務方面，本集團物業管理服務毛利率由2022年同期約18.8%增加約2.3個百分點至期內約21.1%。毛利率的增加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、 社區增值服務方面，本集團社區增值服務毛利率由2022年同期約37.1%增加約3.2個百分點至期內約40.3%。毛利率增加主要由於：(i) 本集團持續優化盈利模式，結合信息化技術有效降低運營成本；(ii) 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、 非業主增值服務方面，本集團非業主增值服務毛利率9.3%，與2022年同期基本持平。

行政開支

為了進一步提升管理效能，本集團將部分管理人員充實到一線，構建更加便捷高效的管理模式；同時深化科技應用，嚴控行政辦公開支。期內，本集團行政開支由2022年同期約人民幣415.1百萬元下降約6.0%至期內約人民幣390.3百萬元。

其他收入

期內，其他收入約人民幣79.2百萬元，較2022年同期約人民幣74.4百萬元增長約6.5%。主要由於：(i) 部分被收購子公司未完成業績保證，根據股權轉讓協議條款應扣減的對價款，並在本期確認為其他收入；(ii) 本集團銀行存款平均餘額高於2022年同期水平，利息收入增加；及 (iii) 政府就新冠疫情補貼、增值稅及其他稅務優惠政策的補貼相比2022年同期減少。

所得稅開支

期內，本集團的所得稅開支約人民幣234.1百萬元，較2022年同期約人民幣302.3百萬元減少約68.2百萬元，主要由於期內可抵扣的遞延稅項較2022年同期增加所致。

期內利潤

期內，本集團淨利潤約人民幣790.3百萬元，淨利率為12.9%，較2022年同期增加約3.0個百分點，主要由於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。

期內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣781.3百萬元，較2022年同期約人民幣546.1百萬元增長約43.1%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括房屋、機械、汽車、家具、固定裝置及設備。

於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨賬面值約人民幣56.7百萬元，較2022年12月31日約人民幣57.7百萬元下降約1.7%，主要由於期內按會計政策所計提的資產折舊費用所致。

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2023年6月30日，本集團的使用權資產約人民幣50.0百萬元，較2022年12月31日約人民幣69.3百萬元減少約人民幣19.3百萬元，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6月30日，本集團的無形資產約為人民幣1,826.1百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,987.0百萬元減少約人民幣160.9百萬元，主要由於收購公司確認的商譽、客戶關係及物業管理合同期內產生約人民幣160.0百萬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6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣3,244.2百萬元，較2022年12月31日約人民幣2,739.0百萬元增加約人民幣505.2百萬元，主要由於本集團收入總額的增長及期內新拓展業務帶來的應收賬款的增加。

除應收貿易賬款外的其他應收款項，由2022年12月31日約人民幣460.3百萬元增加約人民幣83.8百萬元至2023年6月30日約人民幣544.1百萬元，主要由於本集團業務拓展，按金、代業主墊付款項等餘額增加所致。

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2023年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,847.6百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,913.4百萬元減少約人民幣65.8百萬元(約3.4%)，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149.7百萬元(約5.0%)至2023年6月30日約人民幣2,862.2百萬元，主要由於本集團支付過往年度收購交易的應付對價所致。

合約負債

於2023年6月30日，本集團合約負債約人民幣2,496.8百萬元，較2022年12月31日約人民幣2,688.0百萬元減少約人民幣191.2百萬元，主要由於期內新交付面積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2023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1,672.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,656.0百萬元增加約人民幣16.5百萬元，主要由於本集團期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62.5百萬元，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6月30日，本集團的流動負債淨值約人民幣2,525.9百萬元(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0.69倍。

於2023年6月30日，本集團短期借款約人民幣183.0百萬元，無長期借款。

本集團於2023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規模及運營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；受關聯方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；這些均對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

匯兑風險

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兑風險。

持續性經營風險

本集團因「人民幣134億元存款質押」事件出現了重大損失(「**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，本集團將繼續積極、努力採取各種措施向中國恒大集團及相關方追討損失，包括與中國恒大集團商討償還該質押涉及款項的方案、論證訴訟等其他法律措施，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2023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。

人力資源

於2023年6月30日，本集團有約82,836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45.2萬小時，人均受訓時數為5.5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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、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6月30日概無授出購股權。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自報告期末直至本公告日期，概無發生其他重大期後事項。

檢討內部監控制度

茲提述本公司日期為2022年9月1日有關聯交所對本公司發出之額外復牌指引的公告，以及本公司日期分別為2022年12月20日、2023年2月15日、2023年3月22日及2023年6月20日的公告(「**相關公告**」)，內容(其中包括)有關本公司已委任內控顧問對本公司的內部監控制度進行獨立檢討。除文義另有所指外，下文所用詞匯與相關公告所用詞匯具有相同涵義。

內控顧問致同諮詢服務有限公司已完成相關內部控制體系及程序評估工作，並於2023年7月24日出具內部控制評估報告。

本公司已於2023年7月30日發佈內控評估主要結果之公告。根據內控評估主要結果，內控顧問已於企業層面內部控制、利益衝突申報及權責管理機制、財務及資金管理監控、妥善保留控制活動執行的證據、控制活動的執行、管理制度、印章管理監控機制、對外質押擔保的內控機制及募集資金的使用、監管及披露等方面識別出本集團內部監控缺失，並提出整改建議，本集團已回應所識別之缺失並實行內控顧問根據內控評估提供之所有建議糾正措施。

截至內控評估報告日期，在本公司完成執行內控評估建議之整改措施後，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程序存在任何重大缺陷。內控顧問認為截至內控評估報告日期，在其評估工作範圍內，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。

經考慮內控評估報告及建議，及內控顧問之意見後，董事會認為，本集團所實施之建議措施及整改措施足以解決內控顧問從本集團內控體系及程序中發現之所有主要發現。董事會認為，本集團已提升之內控體系及程序，並足以根據上市規則履行本公司之責任並保障本公司之權益。

有關內控評估主要結果的詳情請參閱本公司日期為2023年7月30日之公告。

履行復牌指引及恢復買賣

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；

(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；

(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；

(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；

(e) 證明本公司遵守上市規則第13.24條的規定；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。

於2023年8月2日，本公司公告其已履行復牌指引，且本公司股份已於2023年8月3日上午9時正起於聯交所恢復買賣。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月2日之公告。

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2023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2023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2023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2023年6月30日止六個月的未經審核的中期業績和綜合財務報表。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2023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會計師事務所有限公司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。

刊發中期業績及中期報告

本中期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。

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8月24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。