

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)

股票代號：6666

2024中期報告



目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	11
企業管治及其他資料	26
中期簡明綜合財務報表的審閱報告	31
簡明綜合損益及其他全面收益表	33
簡明綜合財務狀況表	34
簡明綜合權益變動表	36
簡明綜合現金流量表	37
簡明綜合財務報表附註	38

公司資料

董事會

執行董事

段勝利先生(主席)
韓超先生
胡旭先生

非執行董事

桑權先生
林五昌先生

獨立非執行董事

彭燎原先生
文豔紅女士
董心怡先生

審核委員會

文豔紅女士(主席)
彭燎原先生
董心怡先生

薪酬委員會

董心怡先生(主席)
文豔紅女士
韓超先生

提名委員會

段勝利先生(主席)
彭燎原先生
董心怡先生

授權代表

段勝利先生
鄭程傑先生

聯席公司秘書

胡旭先生
鄭程傑先生

總部及中國主要營業地點

中國廣東省
廣州市
天河區
黃埔大道西78號
3101房之三

香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道38號
萬通保險中心22樓2201室

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心
17 樓 1712-1716 號舖

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司)
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板的 股份代號

6666

公司網站

www.evergrandeservice.com

主席報告書

謹致各位股東：

本人代表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**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)，欣然提呈本集團截至2024年6月30日止六個月(「**期內**」)之中期業績。

近年來，從中央到地方各級政府持續出台多項行業利好政策，鼓勵物業服務企業發展「物業服務+生活服務」模式，開展社區養老、托育、家政、零售、房屋經紀等生活性多元服務，行業迎來了廣闊發展空間。但受上游增量市場持續萎縮的影響，物業服務企業之間的競爭愈發激烈，規模增長速度持續放緩。此外，本集團還受關聯方影響，在品牌形象、市場拓展、項目運營等方面持續承壓。鑒於當前形勢，高質量的規模增長及效益提升成為我們的關注重點，高品質服務成為破局的關鍵。面對行業新的挑戰與機遇，我們始終堅守服務底色，通過全面提升綜合服務能力，持續積蓄發展動能，以「固根本、提效能、穩增長、尋突破」為指導，深挖客戶需求做強口碑，以服務品質驅動多元業務發展，形成高質量發展的良性循環；同時，堅持市場化拓展，不斷夯實自身競爭實力，推動公司實現跨週期、可持續、高質量發展。

經過全體員工的共同努力，本集團2024年上半年管理規模穩步擴大，營業收入持續增長。由於期內在設施設備更新、社區環境提升等方面加大了對在管項目的資本投入、採用更為謹慎的收入確認方式，以及受稅收滯納金等非經營性支出的影響，導致本集團的毛利潤及淨利潤有一定程度的下滑，但本集團資產管理服務、社區生活服務等戰略性業務穩健增長，財務狀況持續改善。

於2024年6月30日，本集團總合約面積約794百萬平方米，在管面積約555百萬平方米。期內累計新簽約第三方面積超2,100萬平方米，同比上漲超40%，合同總金額約人民幣6億元。

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現營業收入約人民幣6,220.2百萬元，同比增長約1.2%，其中資產管理服務表現亮眼，實現收入約人民幣406.2百萬元，同比增長約12.2%；社區生活服務穩步推進，實現收入約人民幣427.6百萬元，同比增長約3.8%。本集團於期內實現毛利潤約人民幣1,256.1百萬元，同比下降約16.2%，淨利潤約人民幣499.8百萬元，同比下降約36.8%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣500.5百萬元，每股基本盈利約人民幣0.05元。

於2024年6月30日，本集團貨幣資金較2023年末增加約人民幣21.6百萬元，淨資產較2023年末增加約人民幣437.7百萬元。此外，截至本報告日期，本集團已補繳2021、2022年度所得稅款約人民幣642.5百萬元，並如期繳納2023年度匯算清繳所得稅約人民幣251.1百萬元，公司財務狀況持續改善。

本集團在推動業務蓬勃發展的同時，始終堅持回饋社會，致力於實現客戶、員工、社會、投資者及合作夥伴的和諧共贏。我們將社會責任融入到企業發展願景中，通過提供精細化、人性化的物業管理服務，為客戶營造安全、舒適、和諧、共生的居住環境。同時，我們注重傾聽客戶聲音，靶向發力，努力為業主辦實事、做好事、解難事，強化客戶的獲得感和幸福感。此外，我們於期內廣泛開展擁軍優屬、助農扶農、救援賑災、便民服務等多項社會公益活動，積極履行社會責任，以實際行動傳遞愛心與溫暖，贏得了社會各界的廣泛讚譽，有效提升企業的品牌形象和競爭力。

未來，本集團將繼續保持戰略定力，發揚創新思維，埋頭苦幹、勇毅前行，奮力推動公司登上高質量發展新台階。

策略一、堅持精益求精，持續兌現高品質服務

夯實高質量服務基礎。我們以「立標準、強品控」為抓手，構建「洞察客戶期望—創新服務設計—評價服務體驗—升級服務品質」的完整閉環機制，通過服務場景再造、業務流程優化、科技賦能等途徑，推動物業服務全鏈條協同及升級，提升客戶訴求響應效率，將新質生產力有效轉換為新質服務力，持續為客戶提供安全、周到、貼心的品質服務。

持續投入打造美好家園。我們在業主歸家動線、生活居住環境、安防消防設備等方面開展「家園煥新」；同時考慮社區全齡家庭居住屬性和精神文化需求，著力打造金碧社區文化活動品牌，營造友鄰友愛的社區氛圍，打造具有居住價值、人文價值的全齡美好生活社區。

完善服務評價體系。我們將不斷深化內部監管與外部客戶反饋相融合的多維度、立體化的服務評價系統，推動服務品質管理由「靜態標準」向「動態優化」的華麗轉身。秉承「精益求精」的精神，我們致力於細微之處的完善，不斷驅動物業服務向「卓越品質、觸手可及、溫情滿滿」的新高度邁進。

策略二、專注高潛力細分業務，持續滿足客戶美好生活期待

堅守服務品質，做強社區團購。堅持「源頭甄選」，以產地溯源嚴控產品質量，聚焦客戶高頻需求嚴選精品；堅持「服務到家」，發揮我們服務業主「最後100米」的優勢，讓服務貼近業主；堅持「售後無憂」，利用數智化手段提升售後服務效率，快速響應客戶訴求，持續提升客戶滿意度；以好產品、好服務驅動社區團購業務的持續增長。

不負業主信賴，做好到家服務。我們將關注業主日益增長的入戶服務需求，以家政服務、入戶維修、庭院養護、養老服務等為核心，提供更安全、更貼心、更高品質的入戶服務，以業主口碑推動客戶黏性及複購率的提升，真正為業主提供「服務超出預期」的到家生活服務，逐步培養業主「上門服務，首選物業」的消費習慣，成為值得客戶信賴的生活管家。

策略三、全面提升資產管理能力，持續守護客戶資產價值

以服務驅動業務發展。我們聚焦客戶房屋、車位等核心資產的租售服務需求，採用專業自營模式，以管家式的服務滿足客戶個性化需求，憑藉真實房源、專業團隊、貼近社區的優勢，為客戶提供安心高效的租售服務。

發揮物業臨場優勢。我們借助基礎物業服務更貼近業主的優勢，將經紀人團隊與現有物業服務團隊充分融合，降低管理成本，不斷提升團隊效能，以「真房源、真價格、真省心、真保障」的服務理念，深刻洞察客戶需求並提供較市場收費更低、質量更優的服務，助力客戶資產保值增值。

追求服務的延展性。我們將積極推動業務協同發展，為業主提供租售後續的家裝美居、房屋清潔、房屋託管等延展服務，實現「一次託付、全面服務」，用全流程陪伴式服務為業主房屋提供長效保障。

策略四、持續提升市場拓展能力，實現規模高質量擴張

多品牌聯動深耕優質市場。堅持以「金碧」為核心的多元品牌發展戰略，依託集團區域佈局及資源優勢，在重點城市及存量市場持續深耕，拓展優質項目。充分發揮「亞太」「福田」「天翔」「傑佰利」等附屬品牌在城市服務、醫院學校、軌道交通領域的專業服務優勢，廣泛佈局非住業態，優化多元業態結構、實現公司規模的高質增長。

以標杆項目帶動拓新增速。立足「拓得來、管得好」，不斷完善多業態、多層次的產品服務體系，積極打造各業態標杆項目，沉澱服務口碑。通過標杆示範效應實現橫向市場輻射及縱向業務拓展，以在管項目為圓心，透過高品質服務口碑推動周邊全業態快速擴張，持續提升管理密度及運營效益。

策略五、構築物業人才高地，驅動公司可持續發展

深入貫徹「向一線」文化。我們倡導「敢想、敢為、善成」的做事理念，持續推動各級管理幹部深入一線，通過實地調研、親身體驗、專題研究等形式，找准問題癥結，制定出更加貼合實際、行之有效的管理策略和服務方案。對於一線薄弱項目，通過糾偏、幫扶、支持等方式，點對點提高團隊業務能力，助力一線服務水平持續提升。我們將持續發揚「向一線」文化，在實踐中驅動組織持續創新、高效運作。

構建多層次人才梯隊。我們將持續加強人才盤點工作，堅持「以能力決定位置，以貢獻決定薪酬」的選人用人導向，積極踐行適度超前的用人機制及容錯機制，對關鍵崗位人才進行重點培養與跟蹤管理，構建層次分明、結構合理、充滿活力的後備幹部梯隊，為企業的長遠發展提供強有力的人才支撐。

深入推進項目基層管理架構的革新。傳統項目管理模式普遍存在層級架構複雜、信息壁壘嚴重等短板，本集團秉承求新求變理念，聚焦一崗多能用人觀，在一線組織機構的革新創造方面持續發力，通過打破一成不變的部門設置，推動「大部制」「大管家」高效落地，實現基層管理的結構再造。通過整合要素資源實現結構創新，從而解放新質生產力，提升管理效能和服務水平。

策略六、持續加強數智化建設，全面賦能公司高質量運營

數智化管理助力降本增效。我們將持續深化科技賦能，強化智能運營，積極推進核心業務系統的迭代與升級。通過運用雲計算、人工智能、大數據等技術，打造更智能、更靈活的管理工具，進一步精簡業務流程、提升跨部門協作能力，建立業務、管理的高效聯動，全面提升集團運營效率。

數智化服務助力客戶體驗提升。我們將構建以客戶為中心的服務平台，深入推進智慧化社區建設，實現線上與線下服務的無縫銜接、現場服務與遠程運營的一體化融合，全面提升服務效率與質量，為客戶打造卓越的服務體驗。

策略七、始終堅持黨建引領，主動融入社區基層治理

本集團始終堅持黨建引領，不斷創新「黨建+物業」模式，積極打造社區議事廳、黨員活動室、黨員先鋒崗等紅色陣地。在屬地黨組織的指導下，積極聯動各方力量，形成黨建治理合力，共同破解住戶「急難愁盼」問題；持續深入剖析典型案例並提煉優秀經驗，不斷優化紅色物業實施方案，完善黨建引領下的社區服務體系建設，增強廣大居民的幸福感與滿足感。

當前，業主對美好生活的期待日益增長、對物業價格的敏感性顯著提升，加之行業市場競爭日漸加劇，對物業服務企業提出了更高的要求。同時，本集團受關聯方影響，在品牌形象塑造、市場拓展等方面遭遇多重挑戰，部分關聯方交付項目還承受一定的運營壓力。我們相信在董事會及管理層強有力的帶領下，本集團定將直面挑戰，持續磨煉內功，確保穩健經營，以高品質服務、高質量拓展、精細化運營，助力公司可持續發展。

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

董事長

香港，2024年8月30日

管理層討論及分析

業務回顧

品質為基，用心構築美好生活

本集團始終秉持「向客戶、向一線」的服務理念，持續精進服務能力，不斷強化客戶體驗。期內，本集團通過「常規工作+專項行動+標杆示範」狠抓落實服務品質，持續開展客戶滿意度調研、項目品質巡檢、一線項目幫扶、優秀經驗推廣等工作，及時發現並解決項目問題，鼓勵各區域公司結合屬地特色服務創新，確保一線項目始終保持高標準服務水平。本集團於期內開展「安全生產月」活動，以非機動車安全治理為重點，持續開展安全警示教育，深入開展安全隱患大排查，築牢社區安全防線，為業主創造安全、舒適、和諧的居住環境。

聚焦需求，精耕社區生活服務

本集團以服務業主為根本出發點，圍繞業主「衣食住行」等多元生活需求，持續完善「金碧家」美好生活服務體系，致力於為業主提供高效、便捷、多元化的社區生活服務。

期內，本集團大力發展社區團購業務，持續深耕產品質量及營銷場景，以社群運營強化口碑傳播，逐步打造「恒優選」IP，有效提升複購率及滲透率。目前，本集團已建立覆蓋逾千個項目的社區生活服務群，擁有高頻複購客戶約30萬人、活躍「優選客」數千名；堅持「源頭甄選、服務到家、售後無憂」的策略，於期內精心打造多款銷量超千萬的產品，助力社區團購業務持續增長，期內收入較2023年同期增長約18.6%。

到家服務方面，本集團堅持服務品質就是生命線，通過搭建完善的入戶產品體系及服務標準，持續強化客戶服務體驗，逐步打造「金碧到家」品牌形象，實現客戶粘性的提升。2024年上半年訂單複購率超60%，獲得客戶的廣泛好評，實現業務的高質量發展。

重點培育，推動資產管理服務提質發展

本集團深入洞察業主對資產服務的核心需求，以「服務專業、業主滿意、售後無憂」為原則，提供涵蓋房屋租售、車位租賃及房屋託管等全方位的資產服務，力求成為業主身邊最值得信賴的資產管家。期內，本集團大力發展房屋租售自營業務，持續擴大覆蓋範圍，目前業務已覆蓋超100個城市、深耕700餘個優質項目，收入較2023年同期增長約177.6%。

多元拓展，加快公司市場化發展步伐

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，利用全國佈局優勢，在重點城市及存量市場持續深耕，通過不斷提升外拓團隊專業能力，多品牌協同發展，拓展成效顯著。期內累計新簽約第三方面積超2,100萬平方米，同比上漲超40%，合同總金額約人民幣6億元；其中，存量項目佔比約60%，可快速實現合約轉化帶來穩定現金流；非住宅項目佔比約65%，涵蓋大批地標性項目，涉及軌道交通、醫院、產業園及城市公共服務等多種業態。

多措並舉，實現人才與企業發展同頻共振

本集團堅信「人才聚則發展興」，視人才為第一資源，推動人才隊伍建設與企業高質量發展互促共進，確保企業持續穩健前行。期內，我們不斷深化人才建設工作，持續優化績效體系，推進多元榮譽體系建設，讓員工在對標對表中找差距、補短板、強弱項，全力以赴提升服務水平；同時，積極充實幹部人才庫，實施人才培養「傳幫帶導師」機制，讓人才在實踐中學習、在指導中成長，多措並舉激發員工潛能，以人才進步助推企業發展。此外，本集團著力踐行「精總部、強一線」策略，不斷強化總部的賦能作用，並將更多的人才和資源傾注於一線，構建適配公司業務發展的一線精英服務團隊，在真抓實幹中推動本集團的高質量發展。

未來展望

未來，我們將繼續走穩高質量發展之路，堅持以客戶為本、以服務為先，全面強化品牌、品質、人才、運營、科技五大核心競爭力，築牢物業發展根基，致力於為廣大客戶提供全方位、多層次、綜合性的優質服務。

百舸爭流，奮楫者先；千帆競發，勇進者勝。本集團董事會及管理層將全力以赴，引領公司破浪前行，實現高質量發展，為股東創造更大的價值和回報。

財務回顧

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。期內，本集團總收入約人民幣6,220.2百萬元，同比增長約1.2%。

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2024年6月30日 止六個月		截至2023年6月30日 止六個月		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 (%)	
物業管理服務	5,193,797	83.5	5,066,459	82.5	2.5
— 基礎物業管理服務	5,158,058	82.9	5,024,605	81.8	2.7
— 非業主增值服務	35,739	0.6	41,854	0.7	-14.6
社區生活服務	427,623	6.9	412,059	6.7	3.8
資產管理服務	406,247	6.5	362,095	5.9	12.2
社區運營服務	192,525	3.1	304,504	4.9	-36.8
合計	6,220,192	100.0	6,145,117	100.0	1.2

(一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣5,193.8百萬元，同比增長約2.5%。其中：

1. 基礎物業管理服務收入約人民幣5,158.1百萬元，同比增長約2.7%。

截至2024年6月30日，本集團總在管面積約555百萬平方米，較2023年6月30日總在管面積約509百萬平方米增加約4,600萬平方米。

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2024年6月30日 止六個月		截至2023年6月30日 止六個月		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	4,401,957	85.4	4,312,934	85.9	2.1
公建項目	723,902	14.0	679,652	13.5	6.5
城市公服	32,199	0.6	32,019	0.6	0.6
合計	5,158,058	100.0	5,024,605	100.0	2.7

2. 非業主增值服務收入約人民幣35.7百萬元。

期內，(i) 出於謹慎性原則，本集團按照向客戶提供物業管理服務而預期享有的對價為原則確認基礎物業管理服務收入，對若干信用風險顯著上升的客戶於代價逾期時考慮其支付代價款項的意願，對已完成履約義務但尚未收取該等客戶代價款項部分未確認為收入；及(ii) 考慮關聯方現狀，基於穩健性原則，本集團期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194.1百萬元。

(二) 社區生活服務

期內，社區生活服務收入約人民幣427.6百萬元，同比增長約3.8%，主要由於：(i) 本集團從業主需求出發，重點發力社區團購業務，期內打造多款銷量千萬的特色產品；及(ii) 基於業主高頻次的飲水需求，擴大大自營設備規模，並開展一系列營銷活動，提升經營收入。

(三) 資產管理服務

期內，資產管理服務收入約人民幣406.2百萬元，同比增長約12.2%，主要由於：(i) 本集團依託規模優勢，持續擴大專業租售團隊，提升業務積極性及客戶滿意度，業務收入大幅提升；及(ii) 隨著新交付車庫的陸續啟用，本集團通過提升服務質量，優化停車體驗，實現營收規模的穩步增長。

(四) 社區運營服務

期內，社區運營服務收入約人民幣192.5百萬元，同比下降約36.8%，主要由於受市場大環境不及預期的影響，商家場地租賃及廣告投放相關業務的投入減少所致。

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2024年6月30日 止六個月		截至2023年6月30日 止六個月		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 (%)	
關聯方	31,317	0.5	65,347	1.1	-52.1
第三方	6,188,875	99.5	6,079,770	98.9	1.8
合計	6,220,192	100.0	6,145,117	100.0	1.2

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。

期內，本集團銷售成本由2023年同期約人民幣4,646.0百萬元增長約6.8%至期內約人民幣4,964.1百萬元，主要由於：(i)本集團在管面積擴大；(ii)提升服務品質，在設施設備更新改造、環境提升、綠化升級等方面加大了對在管項目的投入；及(iii)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2024年6月30日 止六個月		截至2023年6月30日 止六個月	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	843,422	16.2	1,064,045	21.0
— 基礎物業管理服務	840,147	16.3	1,060,150	21.1
— 非業主增值服務	3,275	9.2	3,895	9.3
社區生活服務	109,785	25.7	97,348	23.6
資產管理服務	224,835	55.3	202,741	56.0
社區運營服務	78,049	40.5	135,030	44.3
合計	1,256,091	20.2	1,499,164	24.4

期內，本集團整體毛利約人民幣1,256.1百萬元；毛利率約為20.2%，同比下降約4.2個百分點。

物業管理服務方面，毛利率由2023年同期約21.0%下降約4.8個百分點至期內約16.2%。其中，基礎物業管理服務毛利率由2023年同期約21.1%下降約4.8個百分點至期內約16.3%，主要由於：(i) 基於謹慎性原則，本集團對若干信用風險顯著上升的第三方客戶於代價逾期時，考慮其支付代價款項的意願，對已完成履約義務但尚未收取該等客戶代價款項的部分暫未確認為收入，但有關成本已被確認；及(ii) 本集團注重提升服務質量，在設施設備更新改造、環境提升、綠化升級等方面加大了對在管項目的投入。

社區運營服務方面，毛利率由2023年同期約44.3%下降約3.8個百分點至期內約40.5%。主要由於市場大環境不及預期，商家場地租賃及廣告投放相關業務的投入減少。

行政開支

期內，本集團行政開支由2023年同期約人民幣390.3百萬元增長約33.2%至期內約人民幣519.7百萬元，主要由於：(i)本集團就人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事，向廣州市中級人民法院提起訴訟，從而產生約人民幣61.8百萬元相關訴訟費用；及(ii)本集團就人民幣134億元質押執行款確認了壞賬損失並進行部分稅前抵扣，就相關的少繳企業所得稅產生的滯納金約人民幣40.8百萬元計入期內行政開支。截至本報告日期，本集團已補繳2021、2022年度所得稅款約人民幣642.5百萬元。

其他收入

期內，其他收入約人民幣72.3百萬元，較2023年同期約人民幣79.2百萬元下降約8.7%。主要由於稅務優惠政策補助及政府補貼較上年同期下降所致。

其他損失

期內，本集團其他損失淨額約人民幣25.0百萬元，較2023年同期約人民幣64.1百萬元下降約61.0%。其他損失淨額主要為期內商譽及無形資產減值。

所得稅開支

期內，本集團的所得稅開支約人民幣182.6百萬元，較2023年同期約人民幣234.1百萬元下降約22.0%，主要由於期內實現的經營利潤較2023年同期有所下降。

期內利潤

期內，本集團淨利潤約人民幣499.8百萬元，較2023年同期約人民幣790.3百萬元下降約36.8%，淨利率約為8.0%，較2023年同期下降約4.9個百分點。

期內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣500.5百萬元，較2023年同期約人民幣781.3百萬元下降約35.9%。

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2024年6月30日，本集團的物業及設備淨賬面值約人民幣62.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣58.6百萬元增長約6.5%。

使用權資產

本集團的使用權資產主要包括本集團租賃的辦公室、員工宿舍、經營性租賃資產等。於2024年6月30日，本集團的使用權資產約人民幣19.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣28.5百萬元減少約人民幣8.8百萬元，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2024年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣1,564.8百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,646.6百萬元減少約人民幣81.8百萬元，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期內的減值及攤銷所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

本集團持續提升項目服務品質，加強客戶費用收繳，於2024年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣3,047.6百萬元，與2023年12月31日約人民幣3,046.6百萬元基本持平。其中，本集團關聯方應收貿易賬款總額相較2023年12月31日進一步降低。

本集團的其他應收款項，由2023年12月31日約人民幣462.0百萬元減少約人民幣5.9百萬元至2024年6月30日約人民幣456.1百萬元。

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、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、應交稅費及預計負債等。

於2024年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,586.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,415.4百萬元增加約人民幣171.1百萬元，主要由於本集團在管面積擴大，相關材料採購、維修工程等應付貿易款項有所上升。

其他應付款項由2023年12月31日約人民幣2,700.2百萬元減少約人民幣109.2百萬元至2024年6月30日約人民幣2,591.0百萬元(其中長期應付款項約人民幣137.9百萬元，即期應付款項約人民幣2,453.1百萬元)，主要由於本集團支付過往年度業務合併對價款項及與第三方往來款下降所致。

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、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務等相關服務作出的預付款。於2024年6月30日，本集團合約負債約人民幣2,562.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,649.4百萬元減少約人民幣87.4百萬元。

即期所得稅負債

於2024年6月30日，本集團即期所得稅負債約人民幣803.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,187.5百萬元減少約人民幣384.3百萬元。主要由於：(i)本集團期內補繳2021年、2022年所得稅及支付2023年匯算清繳所得稅合計約人民幣575.3百萬元；及(ii)期內經營利潤所產生的所得稅負債增加。

流動資金及財務資源

於2024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2,445.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,006.5百萬元增加約人民幣439.1百萬元，主要由於期內贖回金融資產約人民幣417.5百萬元。

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125.5百萬元，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2024年6月30日，本集團的流動負債淨值約人民幣1,477.2百萬元(2023年12月31日：流動負債淨值約人民幣1,907.3百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約0.80倍(2023年12月31日：0.76倍)。

於2024年6月30日，本集團沒有任何借款。因此，於2024年6月30日的資本負債比率(按所示日期的總借款除以權益總額計算)為零(2023年12月31日：零)。

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。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

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、與債權人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。

重大損失無法追回的風險

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」)，該等損失已於2021年度全額計提減值損失。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，但受限於關聯方現狀，本集團追回該等損失尚存在重大不確定性，本公司將及時通過刊載進一步公告的方式向市場通報任何進展。

資產質押

於2024年6月30日，本集團概無資產質押。

或有負債

於2024年6月30日，本集團概無重大或有負債。

人力資源

於2024年6月30日，本集團有93,792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55.4萬小時，人均受訓時數為5.9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2024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。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2024年6月30日，本集團並無有關重大投資或資本資產的具體計劃。

企業管治及其他資料

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決議採納本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購股權，將令本集團能招攬、激勵及保留高質素人才。董事認為，對本集團的合資格參與者(其中包括本集團及本公司任何相聯法團的全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或董事，及作出貢獻的任何顧問、諮詢顧問、代理、供貨商及合營企業夥伴)授予獎勵，並使其利益及目標與本集團一致，乃符合現代商業慣例。

購股權計劃並無訂明行使購股權前須持有的最短期限或須達到業績指標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件但並無購股權可於授出後超過10年行使。

按照於股東特別大會日期已發行的10,810,811,000股本公司股份(「股份」)計算，於根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最大股份數目為1,081,081,100股，即於採納購股權計劃日期及本報告日期本公司已發行股本的10%。

於任何十二個月期間就根據購股權計劃可向任何合資格參與者授出的購股權所發行的最大股份數目不得超過已發行股份的1%。

當構成接納購股權的發售文件副本經承授人正式簽署，且本公司收到承授人向本公司匯款的作為授出購股權代價的1.00港元，則將視為已授出購股權並獲承授人接納。

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，並將不低於於授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列股份官方收市價的平均值，以及本公司股份面值中的最高者。

於截至2024年6月30日止六個月期間的期初及期末，根據購股權計劃的授權限額可授出的購股權數目均為1,081,081,100股股份。購股權計劃項下並無設立服務供應商分項限額。

購股權計劃自其採納日期起至2031年5月9日止十年內有效及生效。於本報告日期，購股權計劃的剩餘期限約為6年8個月。於截至2024年6月30日止六個月及直至本報告日期，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效，且購股權計劃項下並無購股權未獲行使。

股份獎勵計劃

本公司並無採納任何股份獎勵計劃。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2024年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「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」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

姓名	持有權益的身份	所持股份數目	股權概約百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	實益擁有人	3,550,000	0.03%
胡旭先生	實益擁有人	3,500	0.00%
桑權先生	實益擁有人	1,000	0.00%

附註：

- 該百分比乃基於本公司在2024年6月30日已發行的股份總數計算。
- 上述所有權益均為好倉。

(ii) 於本公司相聯法團股份的權益

姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	所持股份數目	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	中國恒大集團	實益擁有人	10,000	0.00%
	中國恒大新能源汽車 集團有限公司	實益擁有人	2,420,000	0.02%
桑權先生	中國恒大新能源汽車 集團有限公司	實益擁有人	55,500	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2024年6月30日已發行的股份總數計算。
2. 上述所有權益均為好倉。

(iii) 於本公司相聯法團購股權的權益

姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	所持購股權數目	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	中國恒大集團	實益擁有人	20,600,000	0.16%
韓超先生	中國恒大集團	實益擁有人	40,000	0.00%
胡旭先生	中國恒大集團	實益擁有人	80,000	0.00%
桑權先生	中國恒大集團	實益擁有人	150,000	0.00%
林五昌先生	中國恒大集團	實益擁有人	70,000	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2024年6月30日已發行的股份總數計算。
2. 上述所有權益均為好倉。

除上文披露者外，於2024年6月30日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

主要股東的權益及淡倉

就董事所知，於2024年6月30日，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

姓名／名稱	持有權益的身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽²⁾
許家印博士	受控制法團權益	5,590,229,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	51.71%
鑫鑫(BVI)有限公司	受控制法團權益	5,590,229,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	51.71%
中國恒大集團	受控制法團權益及實益擁有人	5,590,229,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	51.71%
CEG Holdings (BVI) Limited	實益擁有人	5,383,074,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	49.79%

附註：

- 該等所持股份數目的披露根據截至2024年6月30日止最新申報之權益披露通知作出。
- 該百分比乃基於在2024年6月30日已發行的股份總數計算。
- 根據許家印博士(「許博士」)、鑫鑫(BVI)有限公司、中國恒大集團於2022年12月16日最後呈交有關其於2022年12月14日的權益之權益披露通知，在5,590,229,000股股份中，5,383,074,000股股份由CEG Holdings (BVI) Limited直接持有，而207,155,000股股份由中國恒大集團直接持有。CEG Holdings (BVI) Limited由中國恒大集團及盛建(BVI)有限公司分別直接擁有50%及50%權益。盛建(BVI)有限公司由安基(BVI)有限公司全資擁有，而後者由中國恒大集團全資擁有。鑫鑫(BVI)有限公司為一間由許博士全資擁有的公司，亦為中國恒大集團的直接控股股東。根據證券及期貨條例，許博士及鑫鑫(BVI)有限公司被視為於中國恒大集團擁有權益的本公司股份中擁有權益，而中國恒大集團、安基(BVI)有限公司及盛建(BVI)有限公司被視為於CEG Holdings (BVI) Limited持有本公司股份中擁有權益。
- 根據中國恒大集團日期為2024年9月13日的公告(「公告」)，CEG Holdings (BVI) Limited為中國恒大集團的直接全資附屬公司，於公告日期持有本公司5,368,074,000股股份(佔已發行股份總數約49.65%)。根據證券及期貨條例，許博士、鑫鑫(BVI)有限公司及中國恒大集團被視為於CEG Holdings (BVI) Limited持有本公司股份中擁有權益。
- 上述所有權益均為好倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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(包括出售庫存股份)。

截至2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

自2024年6月30日後直至本報告日期，本集團概無發生重大期後事項。

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2024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C3所載的標準守則，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2024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2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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、本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核的中期業績及綜合財務報表。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2024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栢淳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。

中期簡明綜合財務報表的審閱報告



致恒大物業集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

緒言

本核數師已審閱載於第33至64頁的恒大物業集團有限公司(「**貴公司**」)及其子公司(下文統稱「**貴集團**」)的中期簡明綜合財務報表，包括於2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告須符合當中有關條文及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務報表負責。本核數師的責任是根據本核數師的審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘的協定條款僅向閣下(作為整體)作出結論，除此之外別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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2024年6月30日錄得淨流動負債約人民幣1,477,227,000元(於2023年12月31日：約人民幣1,907,269,000元)。此等情況連同中期簡明綜合財務報表附註2所載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，我們的結論未作修改。

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。

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2024年8月30日

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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	6,220,192	6,145,117
銷售成本		(4,964,101)	(4,645,953)
毛利		1,256,091	1,499,164
其他收入	7	72,348	79,228
其他損失		(24,968)	(64,087)
金融資產減值損失		(71,118)	(78,622)
投資物業公允值虧損		(43)	(2,304)
行政開支		(519,656)	(390,270)
經營利潤		712,654	1,043,109
按公允值計入損益的金融負債的公允值收益		2,753	-
應佔以權益法入賬的投資之淨利潤		1,970	6,901
財務成本	9	(34,945)	(25,618)
除所得稅前利潤		682,432	1,024,392
所得稅開支	10	(182,604)	(234,059)
期內利潤		499,828	790,333
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		500,526	781,309
— 非控股權益		(698)	9,024
		499,828	790,333
其他全面(開支)/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		(138)	1,635
期內全面收益總額		499,690	791,968
以下人士應佔全面收益/(開支)總額：			
— 本公司擁有人		500,388	782,944
— 非控股權益		(698)	9,024
		499,690	791,968
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本及攤薄	12	人民幣0.05元	人民幣0.07元

以上簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附的附註一併閱讀。

簡明綜合財務狀況表

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	13	62,401	58,643
使用權資產		19,738	28,507
無形資產	14	1,564,844	1,646,599
投資物業		5,177	5,220
以權益法入賬的投資		50,486	39,615
遞延稅項資產		510,374	498,164
		2,213,020	2,276,748
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	3,503,655	3,508,637
預付款項	16	68,611	31,495
存貨		3,669	2,365
按公允值計入損益的金融資產		3,180	420,654
受限制現金	18	125,513	125,667
現金及現金等價物	17	2,320,098	1,880,850
		6,024,726	5,969,668
資產總值		8,237,746	8,246,416
權益			
股本	19	7,060	7,060
儲備	20	(6,082,535)	(6,082,397)
保留盈利		6,108,288	5,607,762
本公司擁有人應佔權益		32,813	(467,575)
非控股權益		424,110	486,786
權益總額		456,923	19,211

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
其他應付款項	21	137,853	177,852
租賃負債		5,506	18,181
應付或然代價		–	2,753
遞延稅項負債		135,511	151,482
		278,870	350,268
流動負債			
租賃負債		97,117	102,335
應付貿易賬款及其他應付款項	21	4,039,623	3,937,708
合約負債		2,561,971	2,649,350
即期所得稅負債		803,242	1,187,544
		7,501,953	7,876,937
負債總額		7,780,823	8,227,205
權益及負債總額		8,237,746	8,246,416

以上簡明綜合財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第33頁至第64頁之中期財務資料已於2024年8月30日獲董事會批准並代為簽署。

段勝利
董事

韓超
董事

簡明綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘(經審核)	7,060	(6,305,377)	4,290,073	(2,008,244)	495,479	(1,512,765)
期內利潤	-	-	781,309	781,309	9,024	790,333
外幣換算差額	-	1,635	-	1,635	-	1,635
與本公司擁有人進行的交易						
其他	-	(1,048)	-	(1,048)	-	(1,048)
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(27,145)	(27,145)
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	7,060	(6,304,790)	5,071,382	(1,226,348)	477,358	(748,990)
於2024年1月1日的結餘(經審核)	7,060	(6,082,397)	5,607,762	(467,575)	486,786	19,211
期內利潤	-	-	500,526	500,526	(698)	499,828
外幣換算差額	-	(138)	-	(138)	-	(138)
與本公司擁有人進行的交易						
非控股權益注資	-	-	-	-	4	4
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(46,288)	(46,288)
收購非全資附屬公司之額外權益	-	-	-	-	(15,694)	(15,694)
於2024年6月30日的結餘(未經審核)	7,060	(6,082,535)	6,108,288	32,813	424,110	456,923

以上簡明綜合權益變動表應與隨附的附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營所得現金	682,180	343,264
已付中國企業所得稅	(586,256)	(94,281)
經營活動所得現金淨額	95,924	248,983
投資活動的現金流量		
購置物業及設備	(15,989)	(13,757)
購置無形資產	(3,442)	(1,165)
出售物業及設備所得款項	1,109	1,233
出售以權益法入賬的投資	–	418
已收利息	11,517	7,701
收購子公司應付代價的付款淨額	(32,262)	(64,353)
向聯營公司注資	(9,621)	(140)
按公允值計入損益的金融資產的股息收入	–	324
購買按公允值計入損益的金融資產	(580,000)	–
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項	997,474	–
來自一間聯營公司的股息收入	720	646
投資活動所得／(所用)現金淨額	369,506	(69,093)
融資活動的現金流量		
償還借款	–	(66,667)
已付借款利息	–	(7,116)
租賃付款	(25,019)	(38,881)
非控股權益注資	4	–
向非控股權益分派的股息	(1,179)	(27,145)
融資活動所用現金淨額	(26,194)	(139,809)
現金及現金等價物增加淨額	439,236	40,081
期初現金及現金等價物	1,880,850	1,567,979
現金及現金等價物的匯兌調整	12	1,943
期末現金及現金等價物	2,320,098	1,610,003

以上簡明綜合現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。

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(清盤中)，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，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2024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2023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。

2. 編製基準(續)

持續經營假設

於2024年6月30日，本集團之淨流動負債為約人民幣1,477,227,000元(於2023年12月31日：約人民幣1,907,269,000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自2024年6月30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2024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2025年6月30日的財務責任。

- 本集團已與若干債權人達成協議，同意自2024年6月30日起的未來12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磋商，修訂還款計劃；
- 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2024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。

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2024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2024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2023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. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

4.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中華人民共和國(「中國內地」)，故本集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干子公司以功能貨幣以外的外幣列值的貨幣資產。

本集團於各自的綜合財務狀況表所示以外幣計值的貨幣資產如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貨幣資產		
— 港元(「港元」)	45,657	41,554
— 美元(「美元」)	717	844
	46,374	42,398

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.1 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

管理層認為本集團在經營方面並無重大外匯風險，人民幣匯率波動不會對本集團財務狀況帶來顯著影響。本集團目前並無外幣風險對沖政策，然而，管理層將對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表中須提供的所有金融風險管理資料及披露，並應連同本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

4.1.2 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團對現金及現金等價物的水準進行監控，並將其維持在管理層認為足以為本集團營運提供資金及緩減現金流量波動影響的水準。

下表按於各報告期末至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析本集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元 (未經審核)	1至2年 人民幣千元 (未經審核)	2至5年 人民幣千元 (未經審核)	5年以上 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2024年6月30日					
租賃負債	99,248	3,856	2,254	–	105,358
應付貿易賬款及 其他應付款項 (應計薪金負債及 其他應付稅項除外)	3,495,628	137,853	–	–	3,633,481
	3,594,876	141,709	2,254	–	3,738,839

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.2 流動資金風險(續)

	1年以內 人民幣千元 (經審核)	1至2年 人民幣千元 (經審核)	2至5年 人民幣千元 (經審核)	5年以上 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於2023年12月31日					
租賃負債	112,078	5,630	11,231	3,478	132,417
應付貿易賬款及 其他應付款項 (應計薪金負債及 其他應付稅項除外)	3,245,044	177,852	–	–	3,422,896
	3,357,122	183,482	11,231	3,478	3,555,313

4.1.3 金融工具之公允值計量

(a) 公允值層級

下表根據在評估公允值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 金融工具之公允值計量(續)

(a) 公允值層級(續)

下表顯示按公允值計量的本集團金融資產：

於2024年6月30日	第1層 人民幣千元 (未經審核)	第2層 人民幣千元 (未經審核)	第3層 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	3,180	3,180

於2023年12月31日	第1層 人民幣千元 (經審核)	第2層 人民幣千元 (經審核)	第3層 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	420,654	420,654
金融負債				
應付或然代價	-	-	2,753	2,753

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 金融工具之公允值計量(續)

(b) 有關採用重大不可觀察輸入數據計量公平值的資料

金融資產／金融負債	於2024年 6月30日 的公允值 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 的公允值 人民幣千元 (經審核)	公允值層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
金融資產					
理財產品	-	417,474	第3級	一間中國內地的金融機構提供的報價。	不適用，原因是本集團並未量化不可觀察輸入數據。
非上市實體投資	3,180	3,180	第3級	經調整資產淨值法。	缺乏市場可銷性的貼現系數：20% (2023年：20%)。貼現系數愈大，公允值愈低。
金融負債					
應付或然代價	-	2,753	第3級	採用貼現現金流量法根據適當貼現率計算本集團因或然代價將流出的預計未來經濟利益的現值。	貼現率：6.65% (2023年：6.65%)。貼現率愈高，公允值愈低。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 金融工具之公允值計量(續)

(c) 下表顯示截至2024年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	金融資產		金融負債
	理財產品 人民幣千元	非上市權益投資 人民幣千元	應付或然代價 人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	417,474	3,180	2,753
添置	580,000	-	-
於損益表內確認的收益	-	-	(2,753)
出售	(997,474)	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	-	3,180	-

5. 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為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2024年及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、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內地，於截至2024年及2023年6月30日止六個月，大部分收入均在中國內地取得。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

6. 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的所得款項。截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經呈列)
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	5,158,058	5,024,605
— 非業主增值服務	35,739	41,854
	5,193,797	5,066,459
社區生活服務	427,623	412,059
資產管理服務	406,247	362,095
社區運營服務	192,525	304,504
	6,220,192	6,145,117
收入確認時間		
— 於一段時間內	5,855,293	5,778,175
— 於某一時點	364,899	366,942
	6,220,192	6,145,117

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經呈列)
政府補助(附註a)	21,023	37,982
撇銷應付款項	21,700	2,258
彌補未完成業績保證收入(附註b)	15,683	29,216
利息收入	11,517	7,701
滯納金收益	1,360	1,649
其他	1,065	422
	72,348	79,228

附註：

- (a) 政府補助主要包括來自政府機構的財政補貼、就聘用退伍軍人及重點群體的減免稅額，以及已繳失業保險退款。
- (b) 截至2024年6月30日止六個月，由於部分收購的目標公司未能完成業績保證，根據相關股權轉讓協議的條款應從代價付款中扣除約人民幣15,683,000元(2023年同期：約人民幣29,216,000元)。

8. 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	2,772,979	2,544,872
養老金計劃供款開支(附註a)	207,784	240,830
	2,980,763	2,785,702

附註a：本集團的中國子公司僱員須參與由地方政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國子公司按地方政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

9. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
借款利息	—	7,116
租賃負債利息	8,923	2,514
其他財務成本(附註a)	26,022	15,988
	34,945	25,618

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融資開支。

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項	210,785	320,027
遞延稅項	(28,181)	(85,968)
	182,604	234,059

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。

香港利得稅乃根據期內在香港經營業務的估計應課稅利潤按 16.5% 稅率作出撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。就該附屬公司而言，首 2 百萬港元的應課稅利潤按 8.25% 稅率納稅，其餘應課稅利潤則按 16.5% 稅率納稅。

本集團就中國內地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 2024 年及 2023 年 6 月 30 日止六個月的法定稅率為 25%。本集團在中國內地的若干子公司及分公司位於西部城市，該等公司於截至 2024 年及 2023 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 日起至 2024 年 12 月 31 日可享有 15% 的优惠所得稅率。對於符合小型微利企業條件的子公司適用 20% 所得稅率。

11. 股息

本公司於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月並無宣派或派付股息（2023 年 6 月 30 日：無）。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2024年及2023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2024年及2023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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	500,526	781,309
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0.05元	人民幣0.07元

13. 物業及設備

	物業及設備				總計 人民幣千元
	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	
於2024年1月1日					
成本	7,629	58,156	54,671	156,093	276,549
累計折舊	(3,811)	(43,344)	(41,083)	(129,668)	(217,906)
期初賬面淨值(經審核)	3,818	14,812	13,588	26,425	58,643
添置	3,044	3,414	1,787	7,744	15,989
出售	-	(23)	(211)	(857)	(1,091)
折舊支出	(567)	(1,883)	(2,791)	(5,899)	(11,140)
期終賬面淨值(未經審核)	6,295	16,320	12,373	27,413	62,401
於2024年6月30日					
成本	10,673	61,570	56,458	163,837	292,538
累計折舊	(4,378)	(45,250)	(44,085)	(136,424)	(230,137)
賬面淨值(未經審核)	6,295	16,320	12,373	27,413	62,401

13. 物業及設備(續)

	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2023 年 1 月 1 日					
成本	4,391	51,150	47,169	142,812	245,522
累計折舊	(850)	(39,556)	(32,910)	(114,526)	(187,842)
期初賬面淨值(經審核)	3,541	11,594	14,259	28,286	57,680
添置	17	2,883	5,156	5,701	13,757
出售	-	(326)	(79)	(837)	(1,242)
折舊支出	(7)	(1,490)	(4,119)	(7,896)	(13,512)
期終賬面淨值(未經審核)	3,551	12,661	15,217	25,254	56,683
於 2023 年 6 月 30 日					
成本	4,408	54,033	52,325	148,513	259,279
累計折舊	(857)	(41,372)	(37,108)	(123,259)	(202,596)
賬面淨值(未經審核)	3,551	12,661	15,217	25,254	56,683

14. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2024 年 1 月 1 日				
成本	27,197	1,195,199	1,738,218	2,960,614
累計攤銷及減值虧損	(15,877)	(558,590)	(739,548)	(1,314,015)
期初賬面淨值(經審核)	11,320	636,609	998,670	1,646,599
截至 2024 年 6 月 30 日止期間				
期初賬面淨值	11,320	636,609	998,670	1,646,599
添置	3,442	-	-	3,442
攤銷	(997)	(59,466)	-	(60,463)
減值虧損	-	(3,786)	(20,948)	(24,734)
期終賬面淨值(未經審核)	13,765	573,357	977,722	1,564,844
於 2024 年 6 月 30 日				
成本	30,639	1,195,199	1,738,218	2,964,056
累計攤銷及減值虧損	(16,874)	(621,842)	(760,496)	(1,399,212)
賬面淨值(未經審核)	13,765	573,357	977,722	1,564,844

14. 無形資產(續)

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日				
成本	21,724	1,195,199	1,738,218	2,955,141
累計攤銷及減值虧損	(11,101)	(363,123)	(593,946)	(968,170)
期初賬面淨值(經審核)	10,623	832,076	1,144,272	1,986,971
截至2023年6月30日止期間				
期初賬面淨值	10,623	832,076	1,144,272	1,986,971
添置	1,165	–	–	1,165
攤銷	(2,417)	(95,402)	–	(97,819)
減值虧損	–	–	(64,226)	(64,226)
期終賬面淨值(未經審核)	9,371	736,674	1,080,046	1,826,091
於2023年6月30日				
成本	22,889	1,195,199	1,738,218	2,956,306
累計攤銷及減值虧損	(13,518)	(458,525)	(658,172)	(1,130,215)
賬面淨值(未經審核)	9,371	736,674	1,080,046	1,826,091

根據管理層評估結果，截至2024年6月30日止六個月，就物業管理合約及客戶關係確認減值撥備人民幣3,786,000元(2023年：零)，而截至2024年6月30日止六個月已就商譽確認減值撥備人民幣20,948,000元(2023年：人民幣64,226,000元)。該等項目於本期內計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他損失」項下。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註i)	3,047,633	3,046,591
預付稅項	19,136	34,810
其他應收款項(附註ii)	436,886	427,236
	3,503,655	3,508,637

附註：

(i) 應收貿易賬款

於2024年6月30日及2023年12月31日，按收入確認日期劃分並已扣除減值撥備的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	1,439,769	1,563,624
181至365日	762,530	613,792
1至2年	528,038	571,109
2至3年	317,296	298,066
	3,047,633	3,046,591

於2024年6月30日，應收貿易賬款總額及減值分別為約人民幣5,972,459,000元(2023年12月31日：約人民幣5,919,471,000元)及約人民幣2,924,826,000元(2023年12月31日：約人民幣2,872,880,000元)。其中，應收有關連人士貿易賬款總額及減值分別為約人民幣2,247,222,000元(2023年12月31日：約人民幣2,257,835,000元)及約人民幣2,245,472,000元(2023年12月31日：約人民幣2,251,242,000元)。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(i) 應收貿易賬款(續)

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。

於2024年6月30日及2023年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，其賬面值與其公允值相若。

(ii) 其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
最終控股公司		
— 財務擔保	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(附註23)	10,934	11,716
其他應收款項		
— 代業主付款(附註a)	376,369	395,058
— 按金	129,007	115,957
— 其他	94,427	59,184
其他應收款項總額	610,737	581,915
減：其他應收款項減值撥備	(173,851)	(154,679)
其他應收款項總額	436,886	427,236

於2024年6月30日及2023年12月31日，其他應收款項以人民幣計值，其公允值與其賬面值相若。

附註a：代業主付款主要指物業的公用事業成本。

16. 預付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向供應商預付款項		
— 有關連人士(附註23)	4,235	1,439
— 第三方	64,376	30,056
	68,611	31,495

17. 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行存款	2,315,843	1,876,438
庫存現金	4,255	4,412
	2,320,098	1,880,850

附註：

(a) 以下列貨幣計值的現金及銀行結餘：

人民幣	2,287,919	1,856,860
美元	717	844
港元	31,462	23,146
	2,320,098	1,880,850

(b) 在中國內地的銀行存放的人民幣計值存款轉換為外幣，以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國內地，均受到中國內地政府頒佈的外匯管制相關規例及條例所規限。

18. 受限制現金

受限制現金主要指 (i) 恒大保險經紀有限公司的行業監管資金；(ii) 根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金；(iii) 僅限用於按酬金制管理的項目的現金；及 (iv) 部分子公司訴訟保全資金。

19. 股本

	於 2024 年 6 月 30 日 股份數目 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 股份數目 (經審核)	於 2024 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2023 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

20. 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至 2024 年 6 月 30 日 止六個月					
於 2024 年 1 月 1 日的結餘 (經審核)	5,944,185	727,894	(12,757,250)	2,774	(6,082,397)
外幣換算差額	-	-	-	(138)	(138)
於 2024 年 6 月 30 日的結餘 (未經審核)	5,944,185	727,894	(12,757,250)	2,636	(6,082,535)

20. 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年6月30日					
止六個月					
於2023年1月1日的結餘 (經審核)	5,944,185	504,384	(12,756,202)	2,256	(6,305,377)
其他	-	-	(1,048)	-	(1,048)
外幣換算差額	-	-	-	1,635	1,635
於2023年6月30日的結餘					
(未經審核)	5,944,185	504,384	(12,757,250)	3,891	(6,304,790)

(a) 法定儲備

根據中國相關規則及規例以及本公司組織章程細則，在中國註冊成立的公司須轉撥除稅後利潤不少於10%（根據中國會計準則及規例計算）至法定儲備金，直至儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷過往年度虧損或增加相關公司的資本。

21. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經呈列)
應付貿易賬款(附註a)		
— 有關連人士(附註23)	441,219	375,003
— 第三方	1,145,283	1,040,364
	1,586,502	1,415,367
應計薪金	414,084	521,055
其他應付款項		
— 有關連人士(附註23)	179,901	183,506
— 第三方		
— 業務合併應付代價	508,251	556,196
— 暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註b)	402,787	350,663
— 按金	410,279	405,714
— 其他應付稅項	129,911	171,609
— 其他	545,761	511,450
	2,176,890	2,179,138
	4,177,476	4,115,560
減：非流動部分	(137,853)	(177,852)
	4,039,623	3,937,708

21. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,304,277	1,106,311
1至2年	169,204	232,988
2至3年	67,553	62,917
3年以上	45,468	13,151
	1,586,502	1,415,367

(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2024年6月30日及2023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公允值與其賬面值相若。

22. 承諾

資本承諾

已訂約但未完成的收購子公司將予支付的代價如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	—	300,000

23. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

除簡明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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	26,691	36,136
— 本集團最終控股公司的合營企業	4,626	29,211
	31,317	65,347
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	3,411	5,528
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	63,193	53,359

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2024年6月30日止六個月的金額約人民幣194,135,000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。

23. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註15)		
—由本集團最終控股公司控制	2,062,867	2,083,525
—本集團最終控股公司的合營企業	184,355	174,310
	2,247,222	2,257,835
減：應收貿易賬款減值撥備(於損益中扣除)	(2,245,472)	(2,251,242)
	1,750	6,593
其他應收款項(附註15)		
—由本集團最終控股公司控制	10,934	11,716
預付款項(附註16)		
—由本集團最終控股公司控制	4,235	1,439

23. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘(續)

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註21)		
— 由本集團最終控股公司控制	437,807	372,122
— 本集團最終控股公司的合營企業	3,412	2,881
	441,219	375,003
其他應付款項(附註21)		
— 由本集團最終控股公司控制	175,909	176,371
— 本集團最終控股公司的合營企業	3,992	7,135
	179,901	183,506

(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。

23. 有關連人士交易(續)

(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6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	5,381	4,763
養老金計劃供款開支	165	162
	5,546	4,925

24. 比較資料

若干比較數字已重分類以與本期的呈列一致。

