

**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

# 2022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	7
企業管治及其他資料	15
中期簡明綜合財務報表的審閱報告	24
簡明綜合損益及其他全面收益表	26
簡明綜合財務狀況表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	30
簡明綜合財務報表附註	31

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

段勝利先生(董事長)

胡亮先生

呂沛美先生

王震先生

余芬女士

### 獨立非執行董事

彭燎原先生

文豔紅女士

郭朝暉先生

## 審核委員會

文豔紅女士(主席)

彭燎原先生

郭朝暉先生

## 薪酬委員會

郭朝暉先生(主席)

文豔紅女士

胡亮先生

## 提名委員會

段勝利先生(主席)

彭燎原先生

郭朝暉先生

## 授權代表

段勝利先生

方家俊先生

## 公司秘書

方家俊先生

## 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

中國恒大中心15樓

## 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 室

## 核數師

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  
上海浦東發展銀行股份有限公司

## 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](http://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(「恒大物業」或「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2022年6月30日止六個月(「期內」)之中期業績。

## 2022年上半年回顧

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

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

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

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

## 2022年下半年展望

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

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

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

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

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

**段勝利**

董事會主席

香港，2023年6月5日

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收入

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

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

#### (一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣4,676.6百萬元，同比下降約1.7%。

2022年上半年，因關聯方流動性危機，基於穩健性原則，本集團期內物業管理服務收入剔除了向關聯方提供的基礎物業服務部分收入。

## **(二) 社區增值服務**

期內，社區增值服務收入約人民幣1,078.6百萬元，同比下降約5.3%，主要由於關聯方流動性危機導致交付延遲，來自新交付物業管理項目的家裝美居服務、房產租售等業務收入較去年同期大幅減少。本集團及時調整戰略部署，聚焦業主高頻剛需業務，重點發力社區生活服務，期內本集團大力開展社區團購、家政服務等圍繞業主的服務產品，截至2022年6月30日止六個月的社區生活服務收入較2021年同期上漲逾41.4%。

## **(三) 非業主增值服務**

期內，非業主增值服務收入約人民幣32.8百萬元，同比下降約98.3%，主要由於受關聯方流動性危機影響，本集團基於市場化原則對非業主增值服務進行戰略收縮，主動大幅減少了向關聯方提供案場服務、維保修服務等業務。

## **成本**

本集團成本包括員工成本、綠化保潔成本、維修成本、公用設施、安保分包成本、佣金開支、稅項及其他徵費等。

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

成本下降主要由於(i)公司基於市場化原則，主動大幅減少了向開發商提供的非業主增值業務；及(ii)縮減低質業務規模，加大成本管控，提升運營效率。

## 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至2022年6月30日止六個月		截至2021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	880,037	18.8	1,528,630	32.1
社區增值服務	400,644	37.1	681,308	59.8
非業主增值服務	2,980	9.1	728,588	36.8
合計	1,283,661	22.2	2,938,526	37.3

期內，本集團整體毛利約人民幣1,283.7百萬元，毛利率約為22.2%。

- 1、物業管理服務方面，本集團物業管理服務毛利率由2021年同期約32.1%降低約13.3個百分點至期內約18.8%。毛利率的下降主要由於本集團基於謹慎性考慮，對部分回款存在不確定性的關聯方業務調整了收入確認節奏，導致部分收入未於期內確認。
- 2、社區增值服務方面，本集團社區增值服務毛利率由2021年同期約59.8%降低約22.7個百分點至期內約37.1%。毛利率下降主要由於受到關聯方流動性危機及疫情反復的影響，本集團階段性暫停部分增值服務業務，同時積極調整戰略部署，開展更多貼合業主生活的服務產品。
- 3、非業主增值服務方面，本集團非業主增值服務毛利率由2021年同期約36.8%降低約27.7個百分點至期內約9.1%。毛利率下降主要由於受關聯方流動性危機影響，本集團基於主動大幅減少了向關聯方提供的非業主增值業務。

### 行政開支

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

### 其他收入

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

### 其他收益

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

### 所得稅開支

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

所得稅開支減少主要由於期內稅前利潤下降，相應產生納稅義務的減少。

### 期內利潤

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

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

### 物業及設備

本集團的物業及設備主要包括房屋、機械、汽車、家具、固定裝置及設備。

於2022年6月30日，本集團的物業及設備淨賬面值約人民幣62.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣70.7百萬元下降約12.1%，主要由於新購入資產少於期內按會計政策所計提的折舊費用，資產淨值下降。

### 使用權資產

本集團的使用權資產主要包括集團租賃的辦公室、員工宿舍等資產。於2022年6月30日，本集團的使用權資產約人民幣99.6百萬元，較2021年12月31日約人民幣188.4百萬元減少約人民幣88.8百萬元，主要由於經營性商鋪的剩餘租賃期限減少所致。

### 無形資產

本集團的無形資產包括物業合同、客戶關係、軟件及商譽。

於2022年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣2,107.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣2,205.3百萬元減少約人民幣97.9百萬元，主要由於收購公司確認的客戶關係及物業管理合同期內產生約人民幣95.8百萬元的攤銷額所致。

### 應收貿易賬款及其他應收款項

於2022年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣2,469.0百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,999.7百萬元增加約人民幣469.3百萬元，主要由於受疫情影響，物業費收繳率略有下降所致。本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

除應收貿易賬款外的其他應收款項由2021年12月31日約人民幣714.2百萬元減少約人民幣284.4百萬元至2022年6月30日約人民幣429.8百萬元，主要由於收回本集團押金及業主公共能耗費用等款項所致。

### 應付貿易賬款及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及其他應付款項，其中其他應付款項包括暫時代收款、應付押金、收並購應付對價款、應付工資及福利、應付股利及應稅費等。

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

其他應付款項由2021年12月31日約人民幣3,394.4百萬元減少約人民幣378.8百萬元至2022年6月30日約人民幣3,015.6百萬元，主要由於支付過往年度收購交易的應付對價。

## 合約負債

於2022年6月30日，本集團合約負債約人民幣2,500.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,080.1百萬元減少約人民幣580.0百萬元，主要由於期內新交付面積較2021年度減少，導致來自客戶的物業服務費預繳款項減少所致。

## 流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團的銀行存款和現金(包括本集團的現金及現金等價物和受限制現金)總額約人民幣859.4百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,166.8百萬元減少約人民幣307.4百萬元。銀行存款及現金減少，主要因本集團期內積極降低負債規模，清理歷史存量負債及支付股權收購款所致。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣45.3百萬元，主要為恒大保險經紀有限公司的行業監管資金、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2022年6月30日，本集團的流動負債淨值約人民幣4,456.2百萬元(2021年12月31日：流動負債淨值約人民幣5,450.2百萬元)。本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約0.46倍。

於2022年6月30日，本集團短期借款約人民幣149.7百萬元，長期借款約人民幣100.0百萬元。本集團於2022年6月30日錄得權益虧絀，因此，資本負債比率(按所示日期的總借款減租賃負債除以權益總額計算)不適用。

## 主要風險及不明朗因素

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

### 行業風險

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

### 業務風險

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

### 匯兌風險

本集團業務主要位於中國，除以外幣計值的銀行存款外，並未面對任何重大直接匯率波動風險。期內，董事成員預期人民幣匯率不會對本集團營運造成重大不利影響；目前，本集團並未訂立合約對沖所承受的外匯風險，但管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低可能存在的匯兌風險。

### 持續性經營風險

因關聯方流動性危機及「人民幣 134 億元存款質押」事件（「該等事項」），本集團出現了重大損失。本集團維持持續經營取決於能否擁有充足運營資金以應付未來十二個月內到期的財務責任。如本集團綜合財務報表附註 2 所述，本集團已採取若干措施以解決持續經營不確定性，包括與中國恒大集團商討償還該質押涉及款項的方案、精簡本集團營運成本、與供應商及收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，但該等事項是否會對本集團未來經營產生進一步重大影響尚存在不確定性。

### 資產質押

於 2022 年 6 月 30 日，本集團以其附屬公司寧波市雅太酒店物業服務有限公司 80% 的股權作為銀行借款質押。

### 或然負債

於 2022 年 6 月 30 日，本集團存在股權轉讓協議中約定業績保證獎勵及保證期雙方利潤分成的或然負債。

## 重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2022年6月30日止六個月，本集團概無任何重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

## 全球發售所得款項

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

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

## 人力資源

於2022年6月30日，本集團有約75,846名僱員。僱員乃根據本集團薪酬福利政策，並結合僱員所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而制定薪酬。

本集團須參與地方政府組織的社會保險繳納計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

依託「總部—地區—項目」三級培訓機制，堅持落實校招管培生三年培養計劃、新入職僱員培訓及關鍵人才培養等項目，並結合業務發展需求及員工職業規劃，組織實施各類專業技能、通用素質、管理能力及企業文化等培訓，以提高僱員的綜合素質及工作能力。

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

# 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(其中包括作出貢獻的全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或本集團董事及本公司任何相聯法團以及任何顧問、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。

按照於股東周年大會日期的10,810,811,000股已發行股份計算，根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最高股份數目為1,081,081,100股股份，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%。

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高股份數目不得超過於任何十二個月期間已發行股份的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的代價的1.00港元，而本公司收到有關匯款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，並將不低於授出日期在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本公司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2022年6月30日止六個月期間的開始及結束時，根據購股權計劃可授出的全部購股權及根據本公司其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使時，可予發行的股份總數為10,810,811,000股。

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7年11個月。自其採納日期起至2022年6月30日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

### 董事於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2022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) 於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	持有權益的身份	擁有權益的股份數目	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
甄立濤先生 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	2,880,000	0.03%

附註：

- 該百分比乃按於2022年6月30日已發行的股份總數計算。
- 甄立濤先生於2022年7月22日辭任董事職務。

(ii) 於本公司相聯法團的股份及相關股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	股份或相關 股份數目	股權概約 百分比 <sup>(1)</sup>
甄立濤先生 <sup>(4)</sup>	中國恒大集團	實益擁有人	25,708,000 <sup>(2)</sup>	0.19%
	中國恒大新能源汽車 集團有限公司	實益擁有人	4,010,000	0.04%
趙長龍先生 <sup>(4)</sup>	中國恒大集團	實益擁有人	6,600,000 <sup>(3)</sup>	0.05%
胡亮先生	中國恒大集團	實益擁有人	3,300,000 <sup>(3)</sup>	0.02%
王震先生	中國恒大集團	實益擁有人	1,300,000 <sup>(3)</sup>	0.01%
安麗紅女士 <sup>(4)</sup>	中國恒大集團	實益擁有人	250,000 <sup>(3)</sup>	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2022年6月30日已發行的股份總數計算。
2. 該等權益包括於中國恒大集團的5,108,000股股份及中國恒大集團的20,600,000份購股權。
3. 該等權益的形式為中國恒大集團的購股權。
4. 甄立濤先生、趙長龍先生及安麗紅女士於2022年7月22日辭任董事職務

(iii) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	債權證貨幣	持有 債權證數量	已發行相同類 別債權證數量 <sup>(1)</sup>
甄立濤先生 <sup>(2)</sup>	中國恒大集團	實益擁有人	美元	1,000,000	1,000,000,000

附註：

1. 按於2022年6月30日已發行的相同類別債權證數量計算。
2. 甄立濤先生於2022年7月22日辭任董事職務。

除上文披露者外，於2022年6月30日，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的連絡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

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於2022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：

股東姓名／名稱	持有權益的身份	持有權益的股份數量	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
許家印博士	受控制法團權益	6,290,229,000 <sup>(2)</sup>	58.18%
許太太	配偶權益	6,290,229,000 <sup>(3)</sup>	58.18%
鑫鑫(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,290,229,000 <sup>(4)</sup>	58.18%
中國恒大集團	受控制法團權益及實益擁有人	6,290,229,000 <sup>(5)</sup>	58.18%
安基(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,083,074,000 <sup>(6)</sup>	56.27%
盛建(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,083,074,000 <sup>(6)</sup>	56.27%
CEG Holdings (BVI) Limited	實益擁有人	6,083,074,000 <sup>(6)</sup>	56.27%

附註：

- 該百分比乃按於2022年6月30日已發行的股份總數計算。
- 該等股份由中國恒大集團及其子公司持有。許家印博士(「許博士」)為中國恒大集團的控股股東，故根據證券及期貨條例被視為於該等股份中擁有權益。
- 許太太為許博士的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於許博士的相同權益中擁有權益。
- 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，鑫鑫(BVI)有限公司被視為於中國恒大集團所持有本公司股份中擁有權益。
- 在6,290,229,000股股份中，6,083,074,000股股份由中國恒大集團透過其子公司持有，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。根據證券及期貨條例，盛建(BVI)有限公司、安基(BVI)有限公司及中國恒大集團被視為於CEG Holdings (BVI) Limited所持有的股份中擁有權益。

## 中期股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 購買、出售及贖回股份

截至2022年6月30日止六個月，本公司及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。

## 遵守證券交易標準守則

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」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2022年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為本公司企業管治守則。截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

## 報告日期後事項

除下文所披露的事項外，自報告期末直至本報告日期，概無發生其他重大期後事項。

## 獨立調查工作

茲提述本公司分別於2022年3月29日、2022年7月22日、2023年2月15日就獨立調查的公告，及2022年9月21日、2022年12月20日就季度信息更新的公告(統稱「相關公告」)，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。

公司已成立獨立調查委員會就存款質押事件進行調查，獨立調查委員會由本公司獨立非執行董事文豔紅女士、彭燎原先生及郭朝暉先生組成，其中文豔紅女士為獨立調查委員會主席。

獨立調查委員會已委任歐華律師事務所、北京金誠同達律師事務所以及致同會計師事務所(特殊普通合伙)廣州分所作為獨立調查委員會專業顧問，協助調查工作。

本公司於2023年2月15日已發佈獨立調查主要結果。根據獨立調查結果，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(分別是金碧物業、金碧恒盈、金碧華府、恒大恒康、金碧世家和金碧恒康)通過銀行1-8，為第三方1-36(作為被擔保方)融資提供該質押，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，銀行2、3、5、6、7及8劃扣／劃轉了合計約人民幣134億元的存單存款。

該事件在一定程度上體現了本集團內控制度不足，本公司已委任內控顧問對本公司的內控及風險管理制度做出全面評估。

根據相關法律規定，對於被劃扣／劃轉的人民幣134億元存單，本集團可依據相關法律規定和質押擔保合同的約定向被擔保人，或依據債權債務關係向資金實際流入方或使用方追償。本公司正與中國恒大商討償還該質押所涉及款項的方案，方案主要透過恒大集團轉讓資產予本集團抵消相關款項。本公司已就償還方案聘請歐華律師事務所為本公司境外律師，北京大成(廣州)律師事務所為本公司境內律師，邁時資本有限公司為獨立財務顧問，及香港評值國際有限公司為物業評估師，協助本公司推進償還方案。在有關償還方案落實後，本公司將發出進一步公告。獨立調查工作的詳情請參閱相關公告。

## 聯交所復牌指引

本公司於2022年6月15日及2022年8月30日分別接獲聯交所復牌指引及額外復牌指引：

- (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) 證明本公司遵守上市規則第13.24條的規定；
- (d) 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；
- (e) 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；及
- (f) 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式，以履行上市規則項下的責任。

本公司已根據上市規則13.24A就有關發展發出季度公告，並會採取合適措施，遵守復牌指引。

有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2022年6月20日、2022年9月1日、2022年9月21日、2022年12月20日及2023年3月22日的公告。

## 檢討內控制度

本公司已委任致同諮詢服務有限公司為本公司的內控顧問，對本公司的內部監控制度進行獨立檢討。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2022年12月20日之公告。

## 財匯局對本公司帳目展開查訊

根據財務匯報局(「財匯局」)日期為2022年8月15日有關本公司的新聞公報，財匯局已展開就本公司截至2020年12月31日止年度喝截至2021年6月30日止六個月的財務報表的查訊。詳情參閱本公司日期為2022年8月16日之公告。

## 更換合規顧問

於2022年9月2日，本公司與華泰金融控股(香港)有限公司因商業原因已相互同意終止雙方所訂立的合規顧問協議。同時本公司根據上市規則第3A.19條委任創富融資有限公司為本公司的新合規顧問，自2022年9月2日起生效。詳情請參閱本公司日期為2022年9月1日之公告。

## 董事委任及辭任

於2022年7月22日，段勝利先生獲委任為本公司執行董事、董事會主席、提名委員會主席及本公司授權代表，呂沛美先生獲委任為本公司執行董事，及余芬女士獲委任為本公司執行董事及首席財務官。同日，甄立濤先生辭任本公司執行董事、董事會主席、提名委員會主席，趙長龍先生辭任本公司執行董事及本公司授權代表，安麗紅女士辭任本公司執行董事。詳情請參閱本公司日期為2022年7月22日之公告。

## 重續持續關連交易

於2022年12月30日，本公司與中國恒大就(i)本集團向中國恒大的附屬公司、合營企業及聯營公司(「恒大連絡人」)租賃若干車位訂立車位租賃總協議；及(ii)本集團向恒大連絡人提供物業管理及相關服務訂立物業管理及相關服務總協議，以重續現有持續關連交易協議，服務期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止為期三年。詳情參閱本公司日期為2022年12月30日之公告。

## 更換核數師

茲提述本公司日期為2023年1月16日有關變更核數師之公告(「該公告」)。於2023年1月16日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)應本公司的建議辭任本公司核數師。羅兵咸於其致審核委員會及董事會的日期為2023年1月16日的辭任函中闡明導致其辭去本公司核數師職務的事項已載列於該公告，此等事項同時為羅兵咸認為應提請股東及本公司債權人垂注的事項。同日，董事會委任上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東周年大會結束為止。上會栢誠為上會會計師事務所(特殊普通合夥)於香港的成員所。詳情參閱該公告。

## 審核委員會

根據企業管治守則及上市規則的規定，本公司已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會(「審核委員會」)，成員包括文豔紅女士(主席)、彭燎原先生及郭朝暉先生。審核委員會及本公司管理層已考慮及審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論有關風險管理、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核的綜合財務報表。財務數據(包括比較數字)已由審核委員會審閱。

# 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公司)

## 緒言

本核數師已審閱載於第26至60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2022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。貴集團於該日分別錄得淨流動負債及淨負債約人民幣4,456,201,000元及人民幣2,528,861,000元。此等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，可能對貴集團繼續持續經營的能力構成重大疑慮。貴集團正在實施各種措施來改善其流動性。貴公司董事經考慮貴集團採取的措施後認為，貴集團具備繼續維持持續經營的能力。就此事項，我們的意見未作修改。

## 結論

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

上會栢誠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

2023年6月5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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	5,788,059	7,873,439
銷售成本		(4,504,398)	(4,934,913)
<b>毛利</b>		<b>1,283,661</b>	2,938,526
其他收入	7	74,372	88,669
其他收益		1,170	1,311
金融資產減值虧損		(54,202)	(9,891)
投資物業公允值收益		347	–
行政開支		(415,143)	(443,439)
<b>經營利潤</b>		<b>890,205</b>	2,575,176
應佔使用權益法核算的投資之淨利潤		680	1,126
融資成本	10	(17,674)	(24,957)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>873,211</b>	2,551,345
所得稅開支	11	(302,343)	(616,880)
<b>期內利潤</b>		<b>570,868</b>	1,934,465
<b>以下人士應佔利潤／(虧損)：</b>			
– 本公司擁有人		546,136	1,935,257
– 非控股權益		24,732	(792)
		<b>570,868</b>	1,934,465
<b>其他全面收益／(虧損)</b>			
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		801	(220)
<b>期內全面收益總額</b>		<b>571,669</b>	1,934,245
<b>以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：</b>			
– 本公司擁有人		546,937	1,935,037
– 非控股權益		24,732	(792)
		<b>571,669</b>	1,934,245
<b>本公司擁有人應佔利潤的每股盈利</b>			
– 基本及攤薄	13	人民幣0.05元	人民幣0.18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 2022 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	14	62,130	70,672
使用權資產		99,626	188,423
無形資產	15	2,107,391	2,205,277
投資物業		40,368	40,021
以權益法入賬的投資		31,920	29,240
遞延所得稅資產		132,201	147,966
		<b>2,473,636</b>	<b>2,681,599</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	2,898,803	2,713,914
預付款項	17	21,188	34,376
按公允值計入損益的金融資產		3,180	5,489
受限制現金	19	45,327	36,596
現金及現金等價物	18	814,066	1,130,154
		<b>3,782,564</b>	<b>3,920,529</b>
<b>資產總值</b>		<b>6,256,200</b>	<b>6,602,128</b>
<b>權益</b>			
股本	20	7,060	7,060
儲備	21	(6,421,517)	(6,824,318)
保留盈利		3,496,843	2,950,707
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>(2,917,614)</b>	<b>(3,866,551)</b>
<b>非控股權益</b>		<b>388,753</b>	<b>364,021</b>
<b>權益虧絀總額</b>		<b>(2,528,861)</b>	<b>(3,502,530)</b>

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	22	100,000	150,000
租賃負債		132,461	218,551
其他應付款項	23	28,076	54,018
應付或然代價		58,310	58,310
遞延所得稅負債		227,449	253,081
		<b>546,296</b>	<b>733,960</b>
<b>流動負債</b>			
借款	22	149,700	150,000
合約負債		2,500,078	3,080,149
應付貿易賬款及其他應付款項	23	5,210,577	5,536,520
即期所得稅負債		227,773	501,011
租賃負債		150,637	103,018
		<b>8,238,765</b>	<b>9,370,698</b>
<b>負債總額</b>		<b>8,785,061</b>	<b>10,104,658</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,256,200</b>	<b>6,602,128</b>

以上簡明綜合財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

## 簡明綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔					
	股本	儲備	保留盈利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元 (附註 20)	人民幣千元 (附註 21)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於 2022 年 1 月 1 日的結餘(經審核)</b>	<b>7,060</b>	<b>(6,824,318)</b>	<b>2,950,707</b>	<b>(3,866,551)</b>	<b>364,021</b>	<b>(3,502,530)</b>
期內利潤	-	-	546,136	546,136	24,732	570,868
外幣換算差額	-	801	-	801	-	801
<b>與本公司擁有人進行的交易</b>						
與最終控股公司權益交易的稅務影響	-	402,000	-	402,000	-	402,000
<b>於 2022 年 6 月 30 日的結餘 (未經審核)</b>	<b>7,060</b>	<b>(6,421,517)</b>	<b>3,496,843</b>	<b>(2,917,614)</b>	<b>388,753</b>	<b>(2,528,861)</b>
<b>於 2020 年 12 月 31 日的結餘 (如先前所呈報)</b>	<b>7,060</b>	<b>6,522,290</b>	<b>3,393,829</b>	<b>9,923,179</b>	<b>10,962</b>	<b>9,934,141</b>
上一年度調整	-	(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)
共同控制合併	-	50,000	(77,531)	(27,531)	-	(27,531)
<b>於 2021 年 1 月 1 日的結餘(重新表述) (經審核)</b>	<b>7,060</b>	<b>6,522,290</b>	<b>3,316,298</b>	<b>9,845,648</b>	<b>10,962</b>	<b>9,856,610</b>
期內利潤	-	-	1,935,257	1,935,257	(792)	1,934,465
外幣換算差額	-	(220)	-	(220)	-	(220)
<b>與本公司擁有人進行的交易</b>						
收購子公司	25	-	-	-	425,312	425,312
共同控制下所收購子公司的 當時股東出資		50,000	-	50,000	-	50,000
解除向最終控股公司作出的財務擔保		50,000	-	50,000	-	50,000
收購共同控制下的子公司	21	(39,198)	-	(39,198)	-	(39,198)
轉撥至法定儲備	21	183,198	(183,198)	-	-	-
<b>於 2021 年 6 月 30 日的結餘 (未經審核)</b>	<b>7,060</b>	<b>6,766,070</b>	<b>5,068,357</b>	<b>11,841,487</b>	<b>435,482</b>	<b>12,276,969</b>

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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營(所用)/所得現金		(35,488)	3,699,074
已付中國企業所得稅		(183,447)	(92,903)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(218,935)	3,606,171
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購子公司	25	–	(610,757)
購置物業及設備		(14,898)	(7,634)
購置無形資產		(265)	(2,541)
出售物業及設備及投資物業		10,771	595
出售以權益法入賬的投資所得款項		–	613
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項		–	826,569
購置以權益法入賬的投資		(2,000)	–
已收利息		4,384	36,298
購置按公允值計入損益的金融資產		–	(776,620)
投資活動所用現金淨額		(2,008)	(533,477)
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款項		–	350,000
償還借款		(50,300)	(68,038)
已付利息		(8,703)	(2,691)
租賃付款		(38,703)	(10,116)
應付有關連人士款項增加		–	7,587
共同控制下所收購子公司的當時股東注資		–	50,000
融資活動(所用)/所得現金淨額		(97,706)	326,742
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(318,649)</b>	<b>3,399,436</b>
期初現金及現金等價物		1,130,154	10,605,396
現金及現金等價物的匯兌調整		2,561	(999)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>814,066</b>	<b>14,003,833</b>

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，並約整至最接近的千位數。

本簡明綜合財務報表未經審核。

## 2. 編製基準

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

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

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營假設

於2022年6月30日，本集團之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣4,456,201,000元及人民幣2,528,861,000元。上述事項表明本集團將需確保於可見未來取得大量資金以撥付各合約及其他安排項下的有關財務責任。

鑒於上述情況，本公司已檢討本集團直至2024年6月30日期間的現金流量預測。考慮到於截至2022年6月30日止六個月已採取的以下行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至2024年6月30日的財務責任。

- 本集團現正與中國恒大集團商討償還本集團合共約人民幣13,400,000,000元存單質押擔保(「案件」)所涉及資金的方案。案件屬特殊情況且本集團將就內部控制系統採取若干措施。案件不會對本集團之未來經營現金流量產生進一步重大影響；
- 本集團已與若干債權人(包括應付貿易賬款、業務合併應付對價及關聯方)達成協議，同意延長還款期，由一至四年不等。本公司董事認為，在必要時可以獲得進一步延期；及
- 本公司董事目前並將繼續通過進一步精簡本集團營運實施行政及其他開支方面的成本控制，以改善本集團之經營及財務狀況。

在所有該等措施均能成功實施的基礎上，本公司認為，本集團將有足夠營運資金來履行其到期的財務責任，因此，截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表按持續經營基礎編製。

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營假設(續)

縱有上文所述，但鑒於中華人民共和國(「中國」)房地產行業的波動性及能否取得本集團債權人的支持存在不確定性，本集團能否實現其上述計劃和措施存在重大不明朗因素。

倘本集團無法持續經營業務，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額淨額，就可能產生的任何額外負債計提撥備並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於本集團截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表內。

## 3. 會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，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有代價除外。

編製截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所遵循者相同。採用與本集團有關及自本期間起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團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國，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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貨幣資產		
— 港元	52,278	57,277
— 美元	2,083	1,980
	<b>54,361</b>	59,257

於2022年6月30日及2021年12月31日，倘人民幣兌有關外幣升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則截至2022年6月30日止期間及截至2021年12月31日止年度的除稅後利潤應分別減少／增加約人民幣2,718,000元及人民幣2,963,000元。

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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

自截至2021年12月31日止年度起，風險管理部或任何風險管理政策並無任何變動。

## 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

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	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>於2022年6月30日</b>					
借款	156,988	112,803	-	-	269,791
租賃負債	160,157	76,246	53,168	20,932	310,503
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)	4,601,766	28,076	-	-	4,629,842
	4,918,911	217,125	53,168	20,932	5,210,136

## 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)
<b>於2021年12月31日</b>					
借款	160,091	113,742	58,231	–	332,064
租賃負債	106,940	124,099	81,141	24,693	336,873
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)	4,547,159	54,018	–	–	4,601,177
	4,814,190	291,859	139,372	24,693	5,270,114

#### 4.1.3 金融工具之公允值計量

##### (a) 金融工具之公允值計量

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) 金融工具之公允值計量(續)

	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)
於2022年6月30日				
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	3,180	3,180
<b>金融負債</b>				
應付或然代價	-	-	58,310	58,310

	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)
於2021年12月31日				
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	5,489	5,489
<b>金融負債</b>				
應付或然代價	-	-	58,310	58,310

## 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) 下表顯示截至2022年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	非上市權益投		總計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	資 人民幣千元	
於2021年1月1日			
添置	2,554,226	–	2,554,226
收購附屬公司	162,148	19,320	181,468
於損益內確認的收益/(虧損)	46	(820)	(774)
出售	(2,714,111)	(15,320)	(2,729,431)
於2021年12月31日	2,309	3,180	5,489
於2022年1月1日	<b>2,309</b>	<b>3,180</b>	<b>5,489</b>
於損益內確認的虧損	<b>(2,309)</b>	–	<b>(2,309)</b>
於2022年6月30日	–	<b>3,180</b>	<b>3,180</b>

## 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定為本公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於截至2022年6月30日止六個月，本集團主要從事在中國內地提供物業管理服務及相關增值服務。

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

本集團的主要經營實體位於中國內地，於截至2022年6月30日止六個月，大部分收入均在中國內地取得。於2022年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

## 6. 收入

收入主要包括物業管理服務及相關增值服務所得款項。截至2022年及2021年6月30日止六個月本集團按類別劃分的收入分析如下：

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

## 7. 其他收入

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

(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。

## 8. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支(附註9)	2,749,021	2,730,000
綠化及保潔開支	791,204	1,242,831
維護成本	331,281	545,287
公用設施	332,843	249,595
服務費用	122,852	139,385
短期及低值租賃開支	83,582	91,134
折舊及攤銷費用	206,279	76,722
保安費用	37,226	67,068
稅項及其他徵費	28,469	59,593
辦公費用	61,095	48,640
差旅及酬酢開支	19,010	32,999
已售貨物成本	73,069	17,169
社區活動開支	21,519	15,156
制服成本	5,678	14,741
銀行收費	10,737	11,143
專業費用	12,008	6,898
罰款	6,312	-
其他	27,356	29,991
	<b>4,919,541</b>	<b>5,378,352</b>

## 9. 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	2,509,733	2,504,322
養老金計劃供款開支(附註a)	239,288	225,678
	<b>2,749,021</b>	2,730,000

- (a) 本集團的中國子公司僱員須參與由地方市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市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。

## 10. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
應付代價利息	6,734	13,928
借款利息	8,703	3,387
租賃負債利息	1,280	1,763
其他融資成本(附註a)	957	5,879
	<b>17,674</b>	24,957

- (a) 其他融資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。

## 11. 所得稅開支

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

本公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的子公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

就本期間的香港業務而言，香港利得稅乃基於估計應課稅利潤，按稅率 16.5% 計提撥備。

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法例、詮釋及慣例，按期內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月的法定稅率為25%。本集團在中國的若干子公司及分公司位於西部城市，該等公司於截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月按優惠所得稅率 15% 繳稅。本集團位於海南省的子公司及分公司自2020年1月1日起可享有 15% 的優惠所得稅率。

## 12. 股息

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

### 13. 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2022年及2021年6月30日止六個月的普通股加權平均數計算。

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	546,136	1,935,257
已發行普通股加權平均數(千股)	10,810,811	10,810,811
每股基本及攤薄盈利	人民幣0.05元	人民幣0.18元

### 14. 物業及設備

	傢具、裝置 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	及設備 人民幣千元	
<b>於2022年1月1日</b>					
成本	3,605	45,048	36,810	127,222	212,685
累計折舊	(249)	(31,782)	(17,894)	(92,088)	(142,013)
<b>期初賬面淨值(經審核)</b>	<b>3,356</b>	<b>13,266</b>	<b>18,916</b>	<b>35,134</b>	<b>70,672</b>
添置	-	2,582	2,887	9,429	14,898
出售	-	(2,353)	(2,928)	(5,490)	(10,771)
折舊支出	(91)	(2,033)	(2,106)	(8,439)	(12,669)
<b>期終賬面淨值(未經審核)</b>	<b>3,265</b>	<b>11,462</b>	<b>16,769</b>	<b>30,634</b>	<b>62,130</b>
<b>於2022年6月30日</b>					
成本	3,605	47,630	39,697	136,651	227,583
累計折舊	(340)	(36,168)	(22,928)	(106,017)	(165,453)
<b>賬面淨值(未經審核)</b>	<b>3,265</b>	<b>11,462</b>	<b>16,769</b>	<b>30,634</b>	<b>62,130</b>

#### 14. 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
<b>於2021年1月1日</b>					
成本	2,646	39,404	21,408	106,988	170,446
累計折舊	(114)	(29,180)	(11,552)	(75,500)	(116,346)
<b>期初賬面淨值(經審核)</b>	<b>2,532</b>	<b>10,224</b>	<b>9,856</b>	<b>31,488</b>	<b>54,100</b>
添置	–	1,523	1,506	4,605	7,634
收購子公司(附註25)	–	2,379	12,425	12,771	27,575
出售	(1)	(3)	(23)	(42)	(69)
折舊支出	(66)	(1,229)	(4,372)	(9,052)	(14,719)
<b>期終賬面淨值(未經審核)</b>	<b>2,465</b>	<b>12,894</b>	<b>19,392</b>	<b>39,770</b>	<b>74,521</b>
<b>於2021年6月30日</b>					
成本	2,634	43,246	34,880	123,744	204,504
累計折舊	(169)	(30,352)	(15,488)	(83,974)	(129,983)
<b>賬面淨值(未經審核)</b>	<b>2,465</b>	<b>12,894</b>	<b>19,392</b>	<b>39,770</b>	<b>74,521</b>

## 15. 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
<b>於 2022 年 1 月 1 日</b>				
成本	20,365	1,195,199	1,755,428	2,970,992
累計攤銷及減值虧損	(6,347)	(165,422)	(593,946)	(765,715)
<b>期初賬面淨值(經審核)</b>	<b>14,018</b>	<b>1,029,777</b>	<b>1,161,482</b>	<b>2,205,277</b>
<b>截至 2022 年 6 月 30 日 止期間</b>				
期初賬面淨值	14,018	1,029,777	1,161,482	2,205,277
添置	265	–	–	265
出售	–	–	–	–
攤銷	(2,360)	(95,791)	–	(98,151)
<b>期終賬面淨值(未經審核)</b>	<b>11,923</b>	<b>933,986</b>	<b>1,161,482</b>	<b>2,107,391</b>
<b>於 2022 年 6 月 30 日</b>				
成本	20,630	1,195,199	1,755,428	2,971,257
累計攤銷及減值虧損	(8,707)	(261,213)	(593,946)	(863,866)
<b>賬面淨值(未經審核)</b>	<b>11,923</b>	<b>933,986</b>	<b>1,161,482</b>	<b>2,107,391</b>

## 15. 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
<b>於2021年1月1日</b>				
成本	14,309	61,823	56,619	132,751
累計攤銷	(1,795)	(2,273)	–	(4,068)
<b>期初賬面淨值(經審核)</b>	12,514	59,550	56,619	128,683
添置	2,541	–	–	2,541
收購子公司(附註25)	3,345	1,133,376	1,698,809	2,835,530
攤銷	(2,206)	(53,854)	–	(56,060)
<b>期終賬面淨值(未經審核)</b>	16,194	1,139,072	1,755,428	2,910,694
<b>於2021年6月30日</b>				
成本	20,193	1,195,199	1,755,428	2,970,820
累計攤銷	(3,999)	(56,127)	–	(60,126)
<b>賬面淨值(未經審核)</b>	16,194	1,139,072	1,755,428	2,910,694

## 15. 無形資產(續)

- (a) 截至2021年6月30日止六個月，本集團按總現金代價人民幣2,167,981,000元收購七家物業管理公司(附註25)。已識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,133,376,000元確認為無形資產。收購代價超出所收購可識別資產淨值部份的金額人民幣1,698,809,000元入賬列為商譽。

根據管理層評估結果，截至2022年及2021年6月30日止六個月並無就商譽確認減值撥備。

## 16. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 有關連人士(附註26)	2,467,832	2,499,704
— 第三方	2,766,383	2,204,407
應收票據		
— 有關連人士(附註26)	552	1,420
應收貿易賬款總額	5,234,767	4,705,531
減：應收貿易賬款及應收票據減值撥備		
— 有關連人士(附註26)	(2,454,613)	(2,440,150)
— 第三方	(311,178)	(265,682)
	2,468,976	1,999,699

## 16. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
可收回增值稅	18,695	51,412
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	18,989	9,134
其他應收款項		
— 代表業主付款(附註c)	242,651	501,470
— 按金	113,713	164,138
— 其他	102,744	60,784
其他應收款項總額	478,097	735,526
減：於損益中扣除的其他應收款項減值撥備		
— 第三方	(66,965)	(72,723)
	411,132	662,803
	2,898,803	2,713,914

- (a) 應收貿易賬款主要來自包幹制物業管理服務收入及增值服務。物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。增值服務收入通常於發出結算文件時到期應付。

## 16. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

- (b) 於2022年6月30日及2021年12月31日，按收入確認日期劃分的應收貿易賬款及應收票據賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	2,087,290	2,640,193
181至365日	1,334,610	1,407,462
1至2年	1,349,215	471,274
2至3年	362,427	110,585
3年以上	101,225	76,017
	<b>5,234,767</b>	4,705,531

- (c) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (d) 於2022年6月30日及2021年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，而應收貿易賬款及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

## 17. 預付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向供應商預付款項		
—有關連人士(附註26)	1,751	3,688
—第三方	19,437	30,688
	<b>21,188</b>	34,376

## 18. 現金及銀行結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
庫存現金	2,031	1,995
銀行現金(附註a)	812,035	1,128,159
現金及現金等價物	814,066	1,130,154

(a) 以下列貨幣計值的現金及銀行結餘：

人民幣	759,705	1,070,897
港元	52,278	57,277
美元	2,083	1,980
	814,066	1,130,154

(b) 在中國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，均受到中國政府頒佈的外匯管制相關規例及條例所規限。

## 19. 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。

## 20. 股本

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

## 21. 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
<b>截至 2022 年 6 月 30 日止六個月</b>					
於 2022 年 1 月 1 日的結餘 (經審核)	5,944,185	421,071	(13,188,981)	(593)	(6,824,318)
與最終控股公司權益交易 的稅務影響	-	-	402,000	-	402,000
外幣換算差額	-	-	-	801	801
<b>於 2022 年 6 月 30 日的結餘 (未經審核)</b>	<b>5,944,185</b>	<b>421,071</b>	<b>(12,786,981)</b>	<b>208</b>	<b>(6,421,517)</b>

## 21. 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
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>					
於2020年12月31日的結餘					
(如先前所呈報)	5,944,185	371,774	207,239	(908)	6,522,290
共同控制合併	-	-	50,000	-	50,000
上一年度調整	-	-	(50,000)	-	(50,000)
於2021年1月1日的結餘					
(重新表述)(經審核)	5,944,185	371,774	207,239	(908)	6,522,290
轉撥至法定儲備(附註a)	-	183,198	-	-	183,198
共同控制下所收購子公司的 當時股東注資	-	-	50,000	-	50,000
解除向最終控股公司作出的 財務擔保	-	-	50,000	-	50,000
收購共同控制下的子公司 (附註b)	-	-	(39,198)	-	(39,198)
外幣換算差額	-	-	-	(220)	(220)
於2021年6月30日的結餘					
(未經審核)	5,944,185	554,972	268,041	(1,128)	6,766,070

### (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. 儲備(續)

- (b) 於2021年4月27日，本集團收購恒大保險經紀公司，代價為人民幣39,198,000元。該收購視作一項共同控制下的業務合併。

作為恒大保險經紀公司的當時股東，恒大互聯網集團有限公司已於2021年3月注資人民幣50,000,000元。簡明綜合財務報表已採用合併會計原則編製，繳足資本超過代價的部分於資本儲備入賬。

## 22. 借款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動	149,700	150,000
非流動	100,000	150,000
	<b>249,700</b>	300,000

於2022年6月30日，本集團的銀行借款人民幣249,700,000元(2021年12月31日：人民幣300,000,000元)以本集團若干子公司的股權質押及非控股權益擔保取得。

借款的到期日如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	149,700	150,000
1-2年	100,000	-
2年以上	-	150,000
	<b>249,700</b>	300,000

## 23. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註a)		
— 有關連人士(附註26)	254,731	225,530
— 第三方	1,940,255	1,913,508
	<b>2,194,986</b>	2,139,038
應付票據(附註a)		
— 有關連人士(附註26)	—	1,168
— 第三方	—	1,909
	—	3,077
其他應付款項		
— 業務合併應付代價	603,692	839,278
— 暫時向/代業主或出租人收取的款項(附註b)	488,424	723,767
— 按金	323,979	345,249
— 其他應付稅項	120,253	419,829
— 其他	1,018,761	550,768
	<b>2,555,109</b>	2,878,891
應計薪金	488,558	569,532
減：其他應付款項的非即期部分	(28,076)	(54,018)
即期部分	<b>5,210,577</b>	5,536,520

## 23. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

- (a) 於2022年6月30日及2021年12月31日，基於發票日期的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,991,188	2,070,749
1至2年	189,207	57,149
2至3年	9,556	7,726
3年以上	5,035	6,491
	<b>2,194,986</b>	2,142,115

- (b) 有關金額主要指暫時向業主收取的公用事業費用以向相關服務供應商付款以及將退還予業主的承租人租金收入。
- (c) 於2022年6月30日及2021年12月31日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值與其公允值相若。

## 24. 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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	300,000	–
1至2年	–	300,000
	<b>300,000</b>	300,000

## 25. 業務合併

截至2021年6月30日止六個月，本集團按總代價人民幣2,167,981,000元收購七家物業管理公司。已識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,133,376,000元確認為無形資產。收購代價超出所收購可識別資產淨值部份的金額人民幣1,698,809,000元(附註15)入賬列為商譽。

收購代價及所收購資產淨值的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價	
現金代價的公允值總額	2,109,671
應付或然代價	58,310
	<hr/>
	2,167,981
所收購可識別資產及承擔負債之已確認金額	
現金及銀行結餘	217,407
按公允值計入損益的金融資產	181,468
預付款項	5,862
應收貿易賬款及其他應收款項	640,456
物業及設備(附註14)	27,575
物業管理合約及客戶關係(附註15)	1,133,376
其他無形資產(附註15)	3,345
使用權資產	25,114
投資物業	35,143
以權益法入賬的投資	18,084
遞延所得稅資產	26,314
借款	(71,738)
合約負債	(136,940)
應付貿易賬款及其他應付款項	(710,061)
即期所得稅負債	(190,707)
租賃負債	(26,410)
遞延所得稅負債	(283,344)
可識別資產淨值總額	894,944
減：非控股權益	(425,312)
	<hr/>
本集團應佔可識別資產淨值	469,632
商譽(附註15)	1,698,809
議價收購收益	(460)
	<hr/>
收購代價的公允值總額	2,167,981

## 25. 業務合併(續)

(a) 截至2021年6月30日止六個月因收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
現金代價公允值總額	2,167,981
減：應付或然代價	(58,310)
減：於2021年6月30日應付的現金代價	(1,281,507)
期內支付的現金代價	828,164
減：所收購子公司的現金及現金等價物	(217,407)
現金流出淨額	610,757

### (b) 已收購的應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項的公允值為人民幣640,456,000元。到期的應收貿易賬款總合約金額為人民幣707,513,000元，於收購時確認的虧損撥備為人民幣67,057,000元。

## 26. 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。

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

上述交易均於本集團日常業務過程中按各交易方協定的條款進行。

從2021年9月開始，由於中國恒大集團流動性困難，本集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益具有高度不確定性。由於物業服務客戶包括全體業主並涉及社區的各個方面，其作為一個整體具有整體性及不可分割性，將中國恒大集團從向該等閒置物業提供物業管理服務中撇除並不可行。且該服務不會產生額外的成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團預計截至2022年6月30日止六個月的金額約人民幣527,397,000元。本集團並無就交易確認收入，同時本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

## 26. 有關連人士交易(續)

### (b) 與有關連人士的結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註16)		
—由本集團最終控股公司控制	2,353,201	2,396,639
—本集團最終控股公司的合營企業	114,631	103,065
	2,467,832	2,499,704
減：應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備(於損益中扣除)	(2,454,613)	(2,440,150)
	13,219	59,554
其他應收款項		
—由本集團最終控股公司控制	18,989	9,134
應收票據(附註16)		
—由本集團最終控股公司控制	552	1,420
預付款項(附註17)		
—由本集團最終控股公司控制	1,751	3,688
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註23)		
—由本集團最終控股公司控制	254,553	225,481
—本集團最終控股公司的合營企業	178	49
	254,731	225,530

## 26. 有關連人士交易(續)

### (b) 與有關連人士的結餘(續)

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付票據(附註23)		
— 由本集團最終控股公司控制	-	1,168
其他應付款項(附註23)		
— 由本集團最終控股公司控制	144,589	179,016
— 本集團最終控股公司的合營企業	171	540
	<b>144,760</b>	179,556

- (i) 上述應收貿易賬款及應收票據、預付款項以及應付貿易賬款及應付票據為貿易性質、不計息及按合約條款還款。

### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事及高級管理層。主要管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	5,998	8,966
養老金計劃供款開支	207	128
	<b>6,205</b>	9,094

