

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

**截至 2025 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 2025 年 6 月 30 日止六個月：

- 本集團營業收入約人民幣 6,646.6 百萬元，同比增長約 6.9%。
- 本集團毛利潤約人民幣 1,198.7 百萬元；毛利率約 18.0%，同比下降約 2.2 個百分點。
- 本集團淨利潤約人民幣 491.2 百萬元；淨利率約 7.4%，同比下降約 0.6 個百分點。
- 本公司擁有人應佔利潤約人民幣 472.3 百萬元，每股基本盈利約人民幣 0.04 元。

董事會不建議就截至 2025 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	
		2025 年	2024 年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	5	6,646,590	6,220,192
銷售成本		(5,447,901)	(4,964,101)
毛利		1,198,689	1,256,091
其他收入	6	34,775	72,348
其他收益／(損失)		192	(24,968)
金融資產減值損失		(68,467)	(71,118)
投資物業公允值損失		(501)	(43)
行政及營銷開支		(460,417)	(519,656)
經營利潤		704,271	712,654
按公允值計入損益的金融負債的公允值收益		—	2,753
應佔使用權益法核算的投資之淨利潤		5,600	1,970
財務成本		(41,066)	(34,945)
除所得稅前利潤		668,805	682,432
所得稅開支	7	(177,650)	(182,604)
期內利潤		491,155	499,828
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		472,272	500,526
— 非控股權益		18,883	(698)
		491,155	499,828

截至6月30日止六個月

	2025 年	2024 年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面開支		
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	(2,256)	(138)
期內全面收益總額	<u>488,899</u>	<u>499,690</u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
－本公司擁有人	470,016	500,388
－非控股權益	<u>18,883</u>	<u>(698)</u>
	<u>488,899</u>	<u>499,690</u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利		
－基本及攤薄	9 <u>人民幣0.04元</u>	<u>人民幣0.05元</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 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		77,383	67,908
使用權資產		23,999	22,860
無形資產		1,454,940	1,498,280
投資物業		4,676	5,177
以權益法入賬的投資		63,675	52,526
遞延稅項資產		527,266	509,045
		<u>2,151,939</u>	<u>2,155,796</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	10	3,389,640	3,152,306
預付款項		60,122	59,519
存貨		6,592	4,624
按公允值計入損益的金融資產		33,180	503,180
受限制現金		126,799	137,549
現金及現金等價物		2,778,089	2,697,369
		<u>6,394,422</u>	<u>6,554,547</u>
資產總值		<u><u>8,546,361</u></u>	<u><u>8,710,343</u></u>

		於 2025 年 6 月 30 日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本	11	7,060	7,060
儲備		(5,971,776)	(5,969,520)
保留盈利		6,989,338	6,517,066
本公司擁有人應佔權益		1,024,622	554,606
非控股權益		419,538	422,568
權益總額		<u>1,444,160</u>	<u>977,174</u>
負債			
非流動負債			
其他應付款項		61,200	75,053
租賃負債		14,920	11,008
遞延稅項負債		113,193	123,942
		<u>189,313</u>	<u>210,003</u>
流動負債			
合約負債		2,472,022	2,755,007
應付貿易賬款及其他應付款項	12	3,748,172	4,222,898
即期稅項負債		614,161	461,143
租賃負債		78,533	84,118
		<u>6,912,888</u>	<u>7,523,166</u>
負債總額		<u>7,102,201</u>	<u>7,733,169</u>
權益及負債總額		<u>8,546,361</u>	<u>8,710,343</u>

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，其股份曾在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，但已於2025年8月25日從聯交所退市。

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2025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2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀，後者乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)所編製。

持續經營假設

於2025年6月30日，本集團之淨流動負債為約人民幣518,466,000元(於2024年12月31日：約人民幣968,619,000元)。上述事項表明本集團將需確保於可見未來取得大量資金以撥付各合約及其他安排項下的有關財務責任。

鑒於上述情況，本公司董事已檢討本集團自2025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2025年6月30日止六個月已採取的以下行動及將實施的措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至2026年6月30日的財務責任。

- 本集團已與若干債權人達成協議，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；及
- 本公司董事已經並將繼續進一步實施營運及其他開支方面的成本控制，並加大市場化拓展，推進創新業務發展，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2025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2025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除外。

編製截至2025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2024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會計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會計準則。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會計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2025年及2024年6月30日止六個月，本集團主要從事在中華人民共和國內地(「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2025年及2024年6月30日止六個月，大部分收入均在中國內地取得。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

5. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務的所得款項。截至2025年及2024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	
	2025 人民幣千元 (未經審核)	2024 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	5,611,812	5,158,058
— 非業主增值服務	16,010	35,739
	<u>5,627,822</u>	<u>5,193,797</u>
社區生活服務	456,205	427,623
資產管理服務	398,907	406,247
社區運營服務	163,656	192,525
	<u>6,646,590</u>	<u>6,220,192</u>

	截至6月30日止六個月	
	2025	2024
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入確認時間		
－於一段時間內	6,273,033	5,855,293
－於某一時點	373,557	364,899
	<u>6,646,590</u>	<u>6,220,192</u>
客戶類型		
－有關連人士	20,473	31,317
－第三方	6,626,117	6,188,875
	<u>6,646,590</u>	<u>6,220,192</u>

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025	2024
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
政府補助(附註)	13,037	21,023
撇銷應付款項	9,798	21,700
彌補未完成業績保證收入	—	15,683
利息收入	8,324	11,517
滯納金收益	971	1,360
其他	2,645	1,065
	<u>34,775</u>	<u>72,348</u>

附註：

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，就增值稅及其他稅務優惠政策的補貼，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。

7. 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025	2024
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	206,620	210,785
遞延稅項	(28,970)	(28,181)
	<u>177,650</u>	<u>182,604</u>

本公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島（「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 2025 年及 2024 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中國內地西部城市，該等公司於截至 2025 年及 2024 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 2027 年 12 月 31 日可享有 15% 的優惠所得稅率。對於符合小型微利企業條件的子公司適用 20% 的優惠所得稅率。

8. 股息

本公司於截至2025年6月30日止六個月並無宣派或派付股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2025年及2024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2025年及2024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	
	2025	2024
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	472,272	500,526
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0.04元	人民幣0.05元

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於2025年	於2024年
	6月30日	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(附註(i))	2,841,559	2,586,373
可收回的增值稅	32,339	28,319
其他應收款項(附註(ii))	515,742	537,614
	3,389,640	3,152,306

附註：

(i) 應收貿易賬款

	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 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 13)	2,199,294	2,205,037
— 第三方	3,683,939	3,357,659
應收貿易賬款總額	5,883,233	5,562,696
減：應收貿易賬款減值撥備		
— 有關連人士(附註 13)	(2,198,628)	(2,203,003)
— 第三方	(843,046)	(773,320)
	2,841,559	2,586,373

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 2025 年 6 月 30 日及 2024 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 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
0 至 180 日	1,696,132	1,301,036
181 至 365 日	332,583	356,921
1 至 2 年	323,766	505,979
2 至 3 年	308,832	276,321
3 年以上	180,246	146,116
	2,841,559	2,586,373

於2025年6月30日，應收貿易賬款總額及減值分別為約人民幣5,883,233,000元(於2024年12月31日：約人民幣5,562,696,000元)及約人民幣3,041,674,000元(於2024年12月31日：約人民幣2,976,323,000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2,199,294,000元(於2024年12月31日：約人民幣2,205,037,000元)及約人民幣2,198,628,000元(於2024年12月31日：約人民幣2,203,003,000元)。

於2025年6月30日及2024年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，而應收貿易賬款的賬面值與其公允值相若。

(ii) 其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
最終控股公司(附註(a))		
— 融資擔保	13,400,000	13,400,000
減：		
— 融資擔保質押被強制執行	(13,400,000)	(13,400,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他有關連人士(附註13)	10,346	10,727
第三方		
— 代業主付款(附註(b))	434,183	424,898
— 按金	139,540	142,072
— 其他	75,556	100,684
	<u>659,625</u>	<u>678,381</u>
其他應收款項總額	659,625	678,381
減：其他應收款項的減值撥備		
— 有關連人士(附註13)	(7,153)	(7,188)
— 第三方	(136,730)	(133,579)
	<u>(143,883)</u>	<u>(140,767)</u>
其他應收款項總額	<u>515,742</u>	<u>537,614</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日，其他應收款項以人民幣計值，其賬面值與其公允值相若。

附註：

(a) 根據法院判決，最終控股公司及恒大地產集團有限公司(本公司關聯方)為融資擔保資金的實際債務人，另有若干第三方作為被擔保人分別共同承擔上述債務全額。

(b) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。

11. 股本

	於2025年 6月30日 股份數目 (未經審核)	於2024年 12月31日 股份數目 (經審核)	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足	<u>10,810,811,000</u>	<u>10,810,811,000</u>	<u>7,060</u>	<u>7,060</u>

12. 應付貿易賬款

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 有關連人士(附註13)	423,348	453,820
— 第三方	<u>1,209,626</u>	<u>1,312,851</u>
	<u>1,632,974</u>	<u>1,766,671</u>

附註：

(a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,278,422	1,390,034
1至2年	197,577	256,856
2至3年	101,342	43,987
3年以上	55,633	75,794
	<u>1,632,974</u>	<u>1,766,671</u>

(b) 於2025年6月30日及2024年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值，應付貿易賬款的賬面值與其公允值相若。

13. 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	
	2025	2024
	人民幣千元 (未經審核)	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	19,098	26,691
— 本集團最終控股公司的合營企業	1,375	4,626
	<u>20,473</u>	<u>31,317</u>
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>4,346</u>	<u>3,411</u>
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	76,214	63,193
— 本集團最終控股公司的合營企業	2,757	—
	<u>78,971</u>	<u>63,193</u>

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。

由於中國恒大集團正被清盤，本集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益不樂觀且具有高度不確定性。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，截至2025年6月30日止六個月的金額約人民幣228,494,000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。

(b) 與有關連人士的結餘

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註10)		
— 由本集團最終控股公司控制	1,998,203	2,004,388
— 本集團最終控股公司的合營企業	201,091	200,649
	<u>2,199,294</u>	<u>2,205,037</u>
減：應收貿易賬款減值撥備(自損益中扣除)	<u>(2,198,628)</u>	<u>(2,203,003)</u>
	<u>666</u>	<u>2,034</u>
其他應收款項		
— 由本集團最終控股公司控制	10,346	10,727
減：其他應收款項減值撥備(自損益中扣除)	<u>(7,153)</u>	<u>(7,188)</u>
	<u>3,193</u>	<u>3,539</u>
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>929</u>	<u>1,392</u>

	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款(附註 12)		
— 由本集團最終控股公司控制	406,431	445,869
— 本集團最終控股公司的合營企業	16,917	7,951
	<u>423,348</u>	<u>453,820</u>
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	132,107	131,862
— 本集團最終控股公司的合營企業	4,100	1,788
	<u>136,207</u>	<u>133,650</u>
合約負債		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>6,820</u>	<u>6,263</u>

上述應收貿易賬款、預付款項、應付貿易賬款及合約負債為貿易性質、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核心管理人員共 17 人(2024 年同期：15 人)，薪酬載列如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025	2024
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金、花紅及其他福利	7,169	5,381
養老金計劃供款開支	<u>215</u>	<u>165</u>
	<u>7,384</u>	<u>5,546</u>

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」)外聘核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)就本集團截至2025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2025年6月30日錄得淨流動負債約人民幣518,466,000元(於2024年12月31日：約人民幣968,619,000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：

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，提呈本集團截至2025年6月30日止六個月(「期內」)之中期業績。本集團於期內實現營業收入約人民幣6,646.6百萬元，同比增長約6.9%；毛利潤約人民幣1,198.7百萬元，毛利率約18.0%，同比下降約2.2個百分點；淨利潤約人民幣491.2百萬元，淨利率約7.4%，同比下降約0.6個百分點。本公司擁有人應佔利潤約人民幣472.3百萬元，每股基本盈利約人民幣0.04元。於2025年6月30日，本公司淨資產較2024年末增加約人民幣467.0百萬元，貨幣資金較2024年末減少約人民幣400.0百萬元。

當前，物業行業正處於深度轉型的關鍵時期。上游房地產調整驅動企業轉向存量運營，監管趨嚴推動行業合規升級，客戶需求升級助推服務標準迭代與透明化提升，而人力成本攀升與服務資源投入更讓企業面臨「降本」與「提質」的雙重挑戰。這些結構性變化推動行業從傳統基礎服務向科技驅動的新型物業服務轉型升級。

在行業宏觀調控、增速放緩及市場競爭加劇的大環境下，本集團還經受著流動性緊張及關聯方影響等多重壓力。

應收賬款持續高位，資金流動性面臨嚴峻挑戰。受關聯方多種因素綜合影響，部分業主繳費意願低迷，導致貿易應收賬款攀升且回收週期拉長，使公司資金鏈持續承壓。截至目前，本集團貿易應收賬款原值約5,883.2百萬元，累計計提壞賬損失約3,041.7百萬元，減值率高達51.7%；其中三年及以上第三方應收賬款原值約660.8百萬元，佔第三方應收賬款原值總額比

例約18.0%，其減值後淨值同比增長約23.4%至180.2百萬元，賬齡結構持續惡化，進一步加劇壞賬減值壓力。儘管近年來我們通過積極的經營調整努力降低流動性壓力，但目前公司仍處於淨流動負債狀態，故現金壓力仍是當前公司經營的核心挑戰。

關聯方持續產生的負面影響，對公司經營基本面造成顯著壓力。公司來自關聯方約1.5億平方米已簽約的合約項目轉化進程陷入停滯，且未來能否有效轉化存在重大不確定性；關聯方資產處置可能導致公司關聯業務(如停車場經營)商業模式變更及利潤下降；同時，關聯方風險傳導嚴重削弱了公司在外部市場(如招投標、新客戶拓展及現有客戶續約等方面)的品牌信任度與議價能力。公司對關聯方風險的化解仍需要較長時間。

合規監管趨嚴與市場競爭加劇，公司利潤空間雙重承壓。各地陸續出台的物業服務費指導價上限、空置房費用減免、公區收益加強合規等政策措施，使企業普遍面臨收入維持和利潤下降的壓力。同時，服務標準與業主期望的持續升級，驅動企業加大服務投入，導致園區維護、智能化升級及人力等剛性支出持續攀升。在「服務標準升、收費價格限」的結構性矛盾下，公司被迫自行內化增量成本壓力。收入端受限與成本端剛性上升共同擠壓利潤空間，企業盈利能力面臨挑戰。

面對重重挑戰，本集團主動適應「時」與「勢」的變化，積極應對內外部壓力，於變局中厚植差異化競爭優勢與長期價值根基，穩步邁向更具韌性、更高質量的發展新階段。

精鑄服務，以滿意度驅動效益提升。我們深明物業服務作為業主「生活剛需」的價值演變，將客戶滿意度視為驅動效益提升的核心支點，持續精進服務品質。一方面，我們系統性推進「家園煥新」行動，在全國社區完成數萬項環境美化、適老適幼設施完善、智慧社區改造等，確保業主的居住與安全需求得到堅實保障；另一方面，通過科技賦能有效釋放服務人員生產力，使其能更加專注於直面客戶，提供更有溫度的服務。從硬件煥新到軟性關懷、從效率提升到情感聯結，全方位服務升級有效滿足業主從「整潔安全」到「情感歸屬」的深層需求，驅動「服務促收費」的正向循環，推動項目收繳率與滿意度同步提高。

廣拓精耕，以市場化拓展驅動規模增長。本集團深度整合旗下專業品牌公司，致力於打造多元業態標杆服務集群，依託標杆項目口碑輻射，高效驅動優質存量盤及非居業態拓展，實現管理規模與運營效益的協同躍升。期內，本集團以「服務力」為核心驅動引擎，在商寫、產業園、公共交通、醫療學校及城市公服等多元業態持續突破，累計新簽約第三方面積超2300萬平方米，合同年飽和收入近人民幣6億元。其中，非住宅項目年飽和收入約人民幣4.4億元，佔比超70%，進一步提升多元業態競爭力與品牌影響力，為高質量發展注入持續動能。

人才強基，全面激活組織發展新動能。組織體系是企業高質量發展的核心支撐。本集團以「向一線」為服務根基，將「服務業主，服務一線」理念深植各級人員。聚焦服務觸點革新基層組織結構，推行融合客服、維修、管理等多職能於一體的「全能管家」機制，實現業主需求一人對接、全程響應；公司同步構建多維即時激勵體系，將差異化績效考核結果與晉升通道緊密掛鉤，近一年，公司從一線員工中提拔約350人為中層管理幹部，為管理團隊注入新鮮血液，進一步提升團隊向心力與戰鬥力。

本集團將堅守服務初心，以「業主滿意，口碑致勝」驅動服務品質升級，鞏固物業服務基本盤；以「需求導向，專業築基」深耕社區生活服務、資產管理服務等領域，優化收入與盈利結構；以「口碑引領，精益運營」全力推進市場化拓展，加速獲取高質增量項目，夯實可持續發展根基，構建更加穩健、更具長期競爭力的發展格局。

星光不問趕路人，時光不負實幹者。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，讓我們同心同向，以昂揚鬥志和務實作風，克服經營困難，共同書寫高質量發展的新篇章。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，2025年8月29日

管理層討論及分析

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6,646.6百萬元，同比增長約6.9%。

下表載列本集團於所示期間，按業務板塊劃分的收入明細：

	截至 2025 年 6 月 30 日		截至 2024 年 6 月 30 日		
	止六個月		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	5,627,822	84.6	5,193,797	83.5	8.4
— 基礎物業管理服務	5,611,812	84.4	5,158,058	82.9	8.8
— 非業主增值服務	16,010	0.2	35,739	0.6	-55.2
社區生活服務	456,205	6.9	427,623	6.9	6.7
資產管理服務	398,907	6.0	406,247	6.5	-1.8
社區運營服務	163,656	2.5	192,525	3.1	-15.0
合計	6,646,590	100.0	6,220,192	100.0	6.9

(一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣5,627.8百萬元，同比增長約8.4%。其中：

1. 基礎物業管理服務收入約人民幣5,611.8百萬元，同比增長約8.8%，主要由於本集團在管面積增加所致。

截至2025年6月30日，本集團總在管面積約596百萬平方米，較2024年6月30日總在管面積約555百萬平方米增加約4,100萬平方米。

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第三方客戶，本集團於其代價逾期時，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228.5百萬元。

下表載列本集團於所示期間，按業態劃分的基礎物業管理服務收入明細：

項目來源	截至 2025 年 6 月 30 日		截至 2024 年 6 月 30 日		增長率
	止六個月		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 (%)	
住宅／商業等	4,786,155	85.3	4,401,957	85.4	8.7
公建項目	792,548	14.1	723,902	14.0	9.5
城市公服	33,109	0.6	32,199	0.6	2.8
合計	5,611,812	100.0	5,158,058	100.0	8.8

2. 非業主增值服務收入約人民幣16.0百萬元。

(二) 社區生活服務

期內，社區生活服務收入約人民幣456.2百萬元，同比增長約6.7%，主要由於：(i) 聚焦業主戶內高頻剛需服務，拓展家政、便民維修等到家服務規模；及(ii) 基於業主高頻的直飲水及新能源充電需求，擴大業務規模，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398.9百萬元，同比下降約1.8%，主要由於受關連方資產處置影響，本集團可供租賃車位減少。

(四) 社區運營服務

期內，社區運營服務收入約人民幣163.7百萬元，同比下降約15.0%，主要由於受市場環境影響，商家對廣告投放意願及場地租賃需求下降導致相關業務收入減少。

下表載列本集團於所示期間，按收入來源劃分的收入明細：

收入來源	截至 2025 年 6 月 30 日		截至 2024 年 6 月 30 日		增長率
	止六個月		止六個月		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
關聯方	20,473	0.3	31,317	0.5	-34.6
第三方	6,626,117	99.7	6,188,875	99.5	7.1
合計	6,646,590	100.0	6,220,192	100.0	6.9

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2024年同期約人民幣4,964.1百萬元增長約9.7%至期內約人民幣5,447.9百萬元，主要由於：(i)本集團在管面積擴大；(ii)提升服務品質，在設備更新、環境提升、綠化升級及亮化工程等方面持續加大對在管項目的投入；及(iii)大力開展社區生活業務，相應採購成本增加所致。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間，按業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至 2025 年 6 月 30 日		截至 2024 年 6 月 30 日	
	止六個月		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	836,897	14.9	843,422	16.2
— 基礎物業管理服務	835,450	14.9	840,147	16.3
— 非業主增值服務	1,447	9.0	3,275	9.2
社區生活服務	99,251	21.8	109,785	25.7
資產管理服務	195,521	49.0	224,835	55.3
社區運營服務	67,020	41.0	78,049	40.5
合計	<u>1,198,689</u>	<u>18.0</u>	<u>1,256,091</u>	<u>20.2</u>

期內，本集團整體毛利約人民幣1,198.7百萬元；毛利率約為18.0%，同比下降約2.2個百分點。

1. 物業管理服務方面，毛利率由2024年同期約16.2%下降約1.3個百分點至期內約14.9%。其中，基礎物業管理服務毛利率由2024年同期約16.3%下降約1.4個百分點至期內約14.9%，主要由於本集團注重提升服務質量，期內加大對在管項目的設備更新、環境提升、綠化升級及亮化工程投入。

2. 社區生活服務方面，毛利率由2024年同期約25.7%下降約3.9個百分點至期內約21.8%，主要由於：(i)加大購置充電樁及飲水機等設備；及(ii)為鞏固社區團購業務優勢，在供應鏈及信息化建設上加大投入。
3. 資產管理服務方面，毛利率由2024年同期約55.3%下降約6.3個百分點至期內約49.0%，主要由於：(i)車位租賃業務依據市場化原則調整商業條款導致業務成本上升；及(ii)進一步提升客戶體驗，優化服務平台，加大信息化投入。
4. 社區運營服務方面，毛利率由2024年同期約40.5%上升約0.5個百分點至期內約41.0%。

行政及營銷開支

期內，本集團行政及營銷開支由2024年同期約人民幣519.7百萬元下降約11.4%至期內約人民幣460.4百萬元，主要由於：(i)本集團持續降本增效，嚴控行政費用支出；及(ii)本集團2024年同期就人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事(「存款質押事件」)產生法律訴訟費用及稅務滯納金，期內無相關支出。

其他收入

期內，其他收入約人民幣34.8百萬元，較2024年同期約人民幣72.3百萬元下降約51.9%，主要由於：(i)稅務優惠政策補助及政府補貼較2024年同期下降；及(ii)2024年同期因部分收購公司未能完成業績保證而扣除相應代價款，期內無相關收入。

其他收益／(損失)

期內，本集團其他收益約人民幣0.2百萬元，較2024年同期損失約人民幣25.0百萬元增加約人民幣25.2百萬元，主要由於期內商譽及無形資產評估未產生減值及期內產生匯兌收益所致。

所得稅開支

期內，本集團的所得稅開支約人民幣177.7百萬元，較2024年同期約人民幣182.6百萬元下降約2.7%，主要由於期內實現的經營利潤較2024年同期有所下降。

期內利潤

期內，本集團淨利潤約人民幣491.2百萬元，較2024年同期約人民幣499.8百萬元下降約1.7%，淨利率約為7.4%，較2024年同期約8.0%下降約0.6個百分點。

期內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣472.3百萬元，較2024年同期約人民幣500.5百萬元下降約5.6%。

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2025年6月30日，本集團的物業及設備賬面淨值約人民幣77.4百萬元，較2024年12月31日約人民幣67.9百萬元增加約人民幣9.5百萬元。

無形資產

本集團的無形資產包括電腦軟件、物業管理合約及客戶關係、商譽。

於2025年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣1,454.9百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,498.3百萬元減少約人民幣43.4百萬元，主要由於過往年度被收購子公司確認的物業管理合約及客戶關係於期內產生約人民幣42.9百萬元的攤銷所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2025年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣2,841.6百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,586.4百萬元增加約人民幣255.2百萬元，主要由於本集團在管面積擴大及受部分項目回款週期影響，貿易應收款餘額有所增加。

本集團的其他應收款項，由2024年12月31日約人民幣565.9百萬元減少約人民幣17.8百萬元至2025年6月30日約人民幣548.1百萬元，主要由於本集團就存款質押事件向法院提起訴訟並獲得勝訴，期內收回部分已生效案件前期墊付的受理費約人民幣24.0百萬元。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項包括應付貿易賬款、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2025年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,633.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,766.7百萬元減少約人民幣133.7百萬元，主要由於本集團加大力度清理存量負債及對優秀履約供應商縮短支付賬期所致。

其他應付款項由2024年12月31日約人民幣2,531.3百萬元減少約人民幣354.9百萬元至2025年6月30日約人民幣2,176.4百萬元(其中長期應付款項約人民幣61.2百萬元，即期應付款項約人民幣2,115.2百萬元)，主要由於：(i)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；及(ii)支付2025年6月應付職工薪酬所致。

合約負債

合約負債主要產生自客戶就尚未提供的物業管理服務、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項。於2025年6月30日，本集團合約負債約人民幣2,472.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,755.0百萬元減少約人民幣283.0百萬元，主要由於物業服務費預繳款項減少所致。

流動資金及財務資源

於2025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2,904.9百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,834.9百萬元增加約人民幣70.0百萬元。

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126.8百萬元，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2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約人民幣518.5百萬元(於2024年12月31日：流動負債淨額約人民幣968.6百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約0.93倍(於2024年12月31日：0.87倍)。

於2025年6月30日，本集團沒有任何借款。因此，於2025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(於2024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

本集團的運營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。受市場環境及關聯方問題影響，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；控股股東清盤亦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；此外，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。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。

關聯方問題帶來的風險

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，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。

此外，過去關聯方向業主推介銷售理財產品可能涉及本公司部分附屬公司及員工，因部分理財產品逾期未兌付，部分員工曾協助相關部門調查。同時，關聯方房產促銷過程中存在物業服務費承諾未兌現等問題，這些情況均直接影響業主繳費意願，對公司向業主收取物業服務費和應收賬款回收等產生負面影響。截至目前，董事會尚無法準確評估上述事件對本集團可能造成的具體影響，公司將持續跟進並適時根據上市規則履行其披露責任。

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運營造成重大不利影響；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，包括推進公司業務發展、嚴控管理層編製及薪酬、精簡本集團運營成本、與債權人及收併購公司洽談應付款項展期協議，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

本集團因存款質押事件而出現了重大損失(「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判決，中國恒大集團及相關責任方(廣州鑫源除外)須償還存款質押款項及利息損失並承擔案件受理費。其中，恒大恒康17億訴訟、恒大恒康10億訴訟、金碧恒盈10億訴訟、金碧恒盈7億訴訟、金碧物業20億訴訟判決已生效，其餘案件在上訴中。本集團將按法院生效判決全力推動執行工作，但受限於中國恒大集團及相關責任方現狀，本集團追回該等損失的金額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2025年6月30日，本集團概無資產質押。

或有負債

於2025年6月30日，本集團概無重大或有負債。

人力資源

於2025年6月30日，本集團有98,516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36.5萬小時，人均受訓時數為3.7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2025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。

此外，本公司一間附屬公司於2021年1月29日收購寧波市雅太酒店物業服務有限公司(「雅太」) 100% 股權，並約定於2023年4月30日前付清交易對價。受本集團資金流動性影響，本公司未能如期支付剩餘部分股權轉讓款。根據收購協議，超期支付可能產生相應的違約金責任。本公司高度重視此事，自逾期以來持續積極與雅太主要股東溝通，協商制定雙方認可的延期支付方案，以妥善解決款項支付問題，並最大限度減免違約金損失。於本公告日期，雙方已就部分股權款項延期方案達成共識，剩餘款項方案仍在協商制定中。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025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(包括出售或轉讓庫存股份)。

截至2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

股份計劃

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2025年6月30日概無授出購股權。

除上述以外，本公司並無採納任何其他股份計劃。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2025年6月30日後及直至本公告日期，本集團概無發生其他重大期後事項。

委任提名委員會成員及變更職權範圍

本公司委任獨立非執行董事文豔紅女士為本公司提名委員會（「**提名委員會**」）成員並修訂提名委員會職權範圍，自2025年7月21日起生效，詳情請參閱本公司日期為2025年7月21日的公告。

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（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部分所載的《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2025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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為本公司有關董事進行證券交易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2025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2025年6月30日止六個月派付任何中期股息（截至2024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，審閱本集團截至2025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。本公告所載的中期財務資料（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2025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 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.evergrandeservice.com) 刊登。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2025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（如要求）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，2025年8月29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、董心怡先生、林懷漢先生及孔祥達先生。