

2021 中期報告

# 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





# 目 錄

公司資料 .....	2
獎項及榮譽 .....	4
主席報告書 .....	6
管理層討論及分析 .....	10
企業管治及其他資料 .....	32
簡明綜合全面收益表 .....	36
簡明綜合資產負債表 .....	37
簡明綜合權益變動表 .....	39
簡明綜合現金流量表 .....	41
財務資料附註 .....	42



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

甄立濤先生(董事長)  
趙長龍先生(副董事長)  
胡亮先生  
王震先生  
安麗紅女士

#### 獨立非執行董事

陳鎮洪先生  
黃偉德先生  
郭朝暉先生

### 審核委員會

黃偉德先生(主席)  
陳鎮洪先生  
郭朝暉先生

### 薪酬委員會

郭朝暉先生(主席)  
黃偉德先生  
胡亮先生

### 提名委員會

甄立濤先生(主席)  
陳鎮洪先生  
郭朝暉先生

### 授權代表

趙長龍先生  
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23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

羅兵咸永道會計師事務所  
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  
中信銀行股份有限公司  
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)



## 獎項及榮譽

2021年4月，恒大物業集團有限公司（「恒大物業」或「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」）榮獲中國指數研究院頒發的2021中國物業服務百強企業、2021中國物業服務百強企業服務規模TOP10、2021中國物業服務百強服務質量領先企業、2021中國物業服務百強企業經營績效TOP10、2021中國物業服務百強滿意度領先企業、2021中國特色物業服務領先企業－智慧生活服務領先企業等榮譽稱號。

2021年5月，恒大物業榮獲中國指數研究院頒發的2021中國上市物業服務投資價值優秀企業、2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10，以及中物研協頒發的2021中國物業服務企業上市公司10強、2021中國物業服務企業品牌價值100強、2021中國物業服務品牌特色企業－科技引領智慧生活、2021中國物業



2021中國物業服務百強企業



2021中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2021中國特色物業服務領先企業  
—智慧生活服務領先企業

上市公司領先企業－盈利能力領先，和億翰智庫頒發的2021中國上市物業服務企業TOP2、2021中國上市物業服務企業經營能力十強、2021中國物業服務企業最具長期投資價值十強、2021中國上市物業服務企業融資能力十強、2021中國上市物業服務企業資信評級十強等榮譽稱號。



2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10



2021中國物業服務企業品牌價值100強



2021中國物業上市公司盈利能力領先



2021中國上市物業服務企業TOP2



2021中國物業服務企業  
最具長期投資價值十強



# 主席報告書

謹致各位股東：

本人代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月（「期內」）之業績。

截至2021年6月30日，本集團實現營業收入約人民幣7,873百萬元，同比增長約68.3%。毛利潤約人民幣2,939百萬元，同比增長約68.7%。淨利潤約人民幣1,934百萬元，同比增長約68.6%。股東應佔利潤約人民幣1,935百萬元，同比增長約68.6%。每股基本盈利約人民幣0.18元。

憑藉高品質服務、標準化運營及科技賦能等優勢，本集團物業管理規模進一步擴大。截至2021年6月30日，本集團總合約面積約810百萬平方米，較2020年末新增約245百萬平方米；在管面積約450百萬平方米，較2020年末新增約150百萬平方米；其中，由第三方開發商開發的物業管理面積約138百萬平方米，較2020年末新增約128百萬平方米。

2021年是「十四五」規劃開局之年，是全面建設社會主義現代化國家新征程起步之年，在新形勢下，物業管理行業持續受到社會各界、資本市場及投資者的關注與青睞，迎來快速發展機遇期。

上半年，政府出台各項行業利好政策，奠定行業穩定發展大環境。年初，十部委聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》為行業健康發展指明方向並提供保障；3月，「十四五」規劃首提物業行業，物業管理行業在國家戰略層面受到空前的重視；6月，十二部門聯合發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》鼓勵打造多業態集聚的社區商圈，提升服務便利化、品質化水平。多重利好政策持續釋放服務升級、創新發展的想象空間，助力物業服務邊界擴張，指引行業多維發展。

在政策推動、技術疊代、消費升級的大背景下，物業服務行業高成長、高確定性等行業屬性持續收穫市場高度關注，物業行業在產業定位、資本市場佈局、業務擴容等方面均更進一步，規模萬億的藍海市場已逐漸形成，物業管理行業進入了發展的「黃金時代」。

2021年是物管行業的「品牌建設年」，行業標桿企業加快優化升級，充分發揮超大規模的市場優勢和內需潛力，持續挖掘全產業鏈條價值，催生更多元化增值服務萌芽，以提升便利度和改善服務體驗為導向，推動物業服務向高品質、多樣化升級，向專業化和價值鏈高端延伸，推動物業管理行業高質量發展。

隨着行業集中度日益增強，品牌物業企業競爭優勢日趨凸顯，優質的服務質量和領先的服務品牌，更易贏得市場和客戶的認可，在企業擴張和多元發展等領域呈現強者恒強的態勢，具備強品牌力、強業務拓展能力及經營效率高的優質物管公司將邁上新台階。

新的市場環境對行業提出更高更新的要求，持續提升服務品質和創新性滿足客戶多樣化需求的能力，已成為物業服務企業發展的重點方向，物業企業將把握「以人為本」的服務本質，持續完善標準、升級科技能力、豐富服務內容，並借乘政策、科技、消費和資本的春風，實現跨越式發展、高質量增長及品牌化運營，征戰萬億級行業市場。

**我們堅持「規模制勝」戰略，始終保持高質量擴張及多元化佈局。** 依托我們多年積澱的物業服務經驗、良好的口碑及資源稟賦等，本集團不斷延伸服務邊界，廣泛深入非住宅領域，通過內生式發展與外拓式擴張雙軌並行，不斷發掘新的服務空間。上半年，公司規模增長再創新高，第三方管理規模迅速增加，持續深入全業態佈局，推動本集團多元化業態進程，業態覆蓋住宅、商寫、主題樂園、產業園、特色小鎮，及學校、醫院、銀行、政府大樓、高鐵、機場、景區等公建設施，並首次切入城市公服賽道，構建了更豐富的服務業態及更均衡的區域佈局，高質量實現規模壯大，進一步鞏固行業龍頭地位。



**我們堅持「科技領先」戰略，始終推進科技賦能及數智化發展。**基於人工智能、雲計算、大數據、物聯網（「物聯網」）等技術，本集團通過專業技術團隊自研與科技巨頭企業合作雙輪驅動，構建完善的智慧物業管理服務體系，實現標準化運營線上化，包括智慧生活、智慧園區、智慧管理及物業SaaS平台，構建線上線下生活服務圈，品質提升與降本增效效果顯著。

未來本集團將在現有科技平台基礎上實施雲轉型，打造全生態、全智能、全感知的恒大物業智慧雲平台體系，全面覆蓋多業態、多場景、多客戶的智慧化管理需求，提升管理效能和客戶體驗感。同時，公司將在智能化領域不斷提升核心競爭力，大力發展空間科技服務，打造自有科技品牌，重點探索平台輸出服務模式，致力成為雲平台供應商，創造新的盈利增長點，引領物業行業數智化轉型。

**我們堅持「服務為本」戰略，始終聚焦品質提升及精細化服務。**我們始終以住戶美好生活需求為導向，經過25年的發展與沉澱，通過獨有的標準化運營管理模式，提供貼心、專業、細緻、安全的服務，打造最佳居住體驗；同時，積極吸取收併購公司在細分領域的管理經驗，提升專業領域服務能力，不斷完善恒大物業標準化體系，夯實物業發展內生基石。

本集團將持續以客戶為中心，在標準化服務基礎上，從客戶的需求角度、需求的敏感點發展服務創新，解鎖更多服務新場景，不斷豐富服務標準。同時加強專業技術人才培養，強化業務能力和服務水平，通過打造技能型、應用型、複合型、創新型的高素質人才隊伍，為企業高速發展持續提供有力的人才保障。

我們堅持「經營為王」戰略，始終挖掘客戶需求及增值空間。圍繞社區發展階段、家庭成長周期及社區生活場景，本集團有效整合經營資源，打通上下游合作單位，逐步拓展延伸增值服務業態佈局，提供社區團購、房產服務、家裝美居、保險經紀及家政服務等多元化增值服務。深入洞察客戶需求，積極探索社區增值創新服務項目，借助科技手段鏈接社區周邊餐飲、購物、娛樂等商業網點，對接各類電子商務平台，為客戶提供定制化產品和個性化服務，豐富增值服務內容，打造差異化服務優勢，持續提升盈利能力與規模。

縱觀當下，物管行業迎來新時代下更高維度、更多元化的發展，本集團將把握市場機遇，圍繞規模、品質、運營、科技、品牌、人才六大關鍵能力，堅持多元化佈局規模拓展策略，不斷完善標準化運營體系，升級革新智慧物業管理體系，持續釋放社區增值業務潛力，以高速度、高質量、高淨值、輕資產、科技化等核心優勢，鞏固行業龍頭地位，致力成為全球最大、最強科技型城市綜合服務運營商。

儘管本集團於截至2021年6月30日止六個月實現高速增長，但股東及投資者應注意，若中國恒大集團財務情況沒有改善或進一步惡化，都或將對本集團經營情況造成一定影響。本公司將持續關注中國恒大集團發展情況，適時做好存在風險披露。

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。

**甄立濤**

董事會主席

香港，2021年8月31日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

2021年是「十四五」規劃開局之年，物業管理行業全面進入黃金發展期。本集團立足新發展階段，緊抓市場機遇，以客戶需求為導向，以客戶滿意為目標，堅持規模化發展、標準化運營、專業化服務、智慧化管理，為客戶提供高品質的物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，並榮獲由中國指數研究院頒佈的2021中國物業服務百強企業、2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10、2021中國上市物業服務投資價值優秀企業；由中物研協頒佈的2021中國物業服務企業品牌價值100強、2021中國物業服務企業上市公司10強等權威獎項。

### 物業管理服務

本集團為住戶、物業開發商及非住宅物業客戶提供廣泛的物業管理服務，包括管家服務、秩序維護服務、保潔及綠化服務、維修和保養服務等。本集團以住宅類服務為基礎，基於服務和資源優勢，不斷延伸服務邊界，廣泛深入非住宅領域，發掘新的服務空間，並以此成為新區域和新領域拓展的支點，以「一拓十」發散式擴張策略，增強公司內生拓展能力。期內，本集團多元業態拓展成效顯著，業態涵蓋住宅、商寫、主題樂園、產業園、特色小镇，及學校、醫院、銀行、政府大樓、高鐵、機場、景區等公建設施，並首次切入城市公服賽道。



下表載列本集團按物業類別劃分的在管面積變化情況：

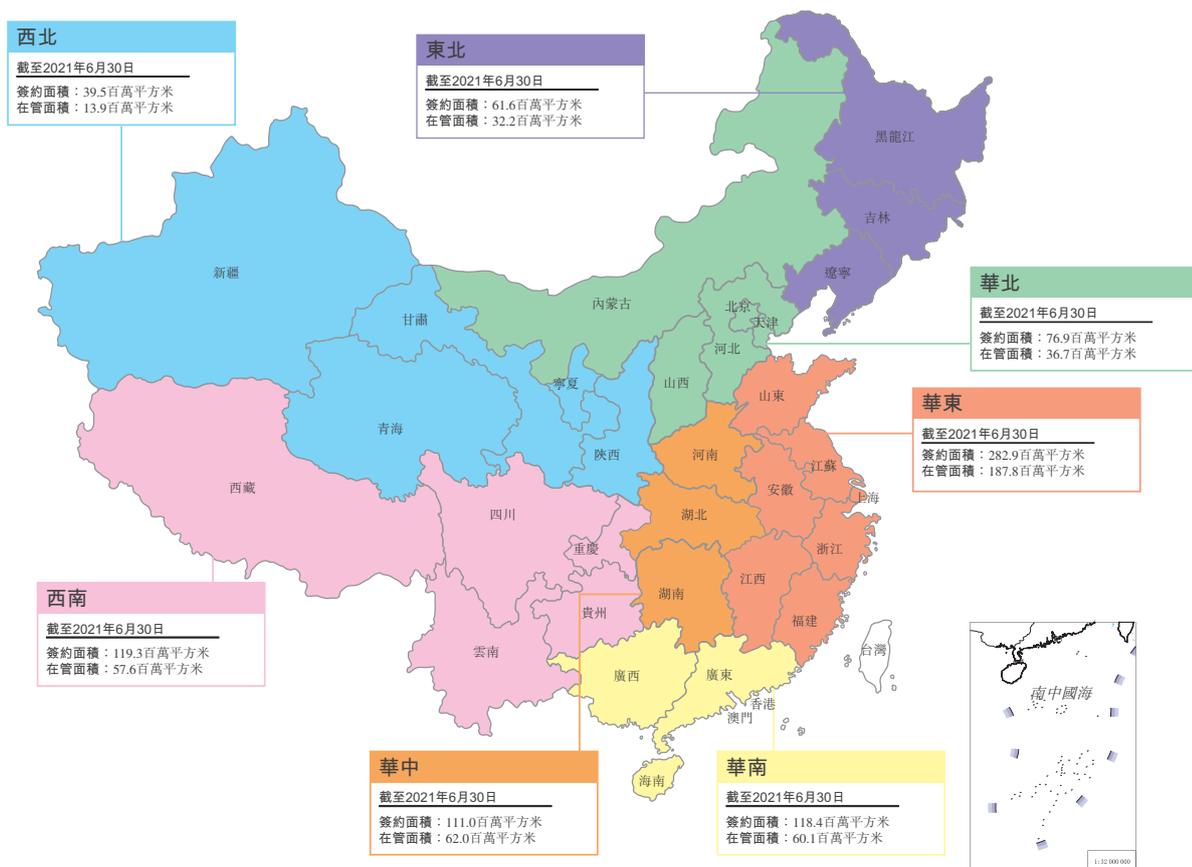
	於2021年 6月30日 在管面積 (千平方米)	佔比 (%)	於2020年 6月30日 在管面積 (千平方米)	佔比 (%)	變動 (千平方米)	增長率 (%)
住宅物業	<b>360,182</b>	<b>80.0</b>	251,355	99.0	108,827	43.3
非住宅物業	<b>90,054</b>	<b>20.0</b>	2,664	1.0	87,390	3,280.4
合計	<b>450,236</b>	<b>100</b>	254,019	100	196,217	77.2



截至2021年6月30日，本集團按地區劃分的合約面積及在管面積情況如下：

	合約面積 (千平方米)	佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	佔比 (%)
華東 <sup>1</sup>	282,893	34.9	187,773	41.7
華北 <sup>2</sup>	76,854	9.5	36,662	8.1
西北 <sup>3</sup>	39,518	4.9	13,939	3.1
華南 <sup>4</sup>	118,356	14.6	60,083	13.3
西南 <sup>5</sup>	119,330	14.8	57,588	12.8
華中 <sup>6</sup>	110,992	13.7	61,982	13.8
東北 <sup>7</sup>	61,589	7.6	32,209	7.2
合計	809,532	100.0	450,236	100.0

- 1、包括上海、江蘇、浙江、安徽、江西、山東及福建。
- 2、包括北京、天津、河北、山西及內蒙古。
- 3、包括陝西、甘肅、青海、寧夏及新疆。
- 4、包括廣東、廣西、海南及香港。
- 5、包括重慶、四川、貴州、雲南及西藏。
- 6、包括河南、湖北及湖南。
- 7、包括黑龍江、吉林及遼寧。



於2021年6月30日，本集團總合約面積約810百萬平方米，在管面積約450百萬平方米，覆蓋22個省，5個自治區，4個直轄市及香港，共317個城市，管理項目2,443個，向320多萬戶住戶提供物業管理服務。其中，由第三方開發商開發的物業管理面積約138百萬平米，較2020年末新增128百萬平方米。

期內，物業管理服務收入約人民幣4,757.3百萬元，同比增長約68.4%，佔總收入比約60.4%。

### 社區增值服務

本集團大力發展社區增值服務，緊扣住戶生活需求，圍繞社區發展階段、家庭成長周期及社區生活各場景，通過內部孵化、外部擴展等形式，引入更多社區相關的衍生資源和配套服務功能，不斷完善社區服務生態系統，打造全周期、全鏈條、全流程的多元化增值服務，包括社區經營服務、社區資產管理、社區生活及其他服務。

期內，社區增值服務收入約人民幣1,138.6百萬元，同比增長約83.1%（2020年6月30日：約人民幣621.9百萬元（重新表述）），佔總收入比約14.5%。其中：

- 1、 社區經營服務方面收入約人民幣500.7百萬元，同比增長約21.0%（2020年6月30日：約人民幣413.8百萬元（重新表述））。本集團新增保險經紀業務，於2021年4月收購恒大保險經紀公司，提供涵蓋人身險、財險、車險、旅遊險等綜合性保險經紀服務，憑藉佈局全國的規模優勢、8,300家上下游及戰略合作企業的資源，於期內實現收入約人民幣150.2百萬元，同比增長約32.0%。



- 2、 社區資產管理方面收入約人民幣467.7百萬元，同比增長約181.8%。本集團憑藉掌握的百萬房產信息及千萬住戶資源優勢，提供房源信息整合與推薦、拓客引流帶看、房產託管維護等服務，於期內實現收入約人民幣42.2百萬元，同比增長約3,614.3%。
- 3、 社區生活服務方面收入約人民幣170.2百萬元，同比增長約304.5%。本集團整合家裝美居品牌資源，在新房銷售、二手房交易環節植入家裝美居業務，提供覆蓋毛坯裝修、舊裝煥新、局部改造、智能家居等增值服務，於期內實現收入約人民幣55.5百萬元，同比增長約872.7%。

此外，公司正積極投身養老康養服務，通過與專業醫療養老機構合作，合理利用社區空間，開展社區養老康養服務。現已於珠三角、北京等區域試點開展，並在智慧社區平台完成健康醫療板塊搭建，實現線上問診、私人醫生、遠程會診、跨境醫療資源等服務。

#### 非業主增值服務

非業主增值服務基本覆蓋房地產開發建設的全流程，主要包括前期物業管理服務、交付前服務、維修和保養服務及物業交易協助服務。期內，非業主增值服務收入約人民幣1,977.5百萬元，同比增長約60.6%，佔總收入比約25.1%。

## 智慧物業建設

本集團憑藉海量的基礎數據、清晰的業務場景、強大的運算能力，基於SaaS平台、AIoT平台及ERP平台，已建成智慧管理體系，包括智慧生活、智慧園區及智慧管理，為客戶提供優質、便捷服務的同時，實現降本增效，大幅提升公司運營效率。

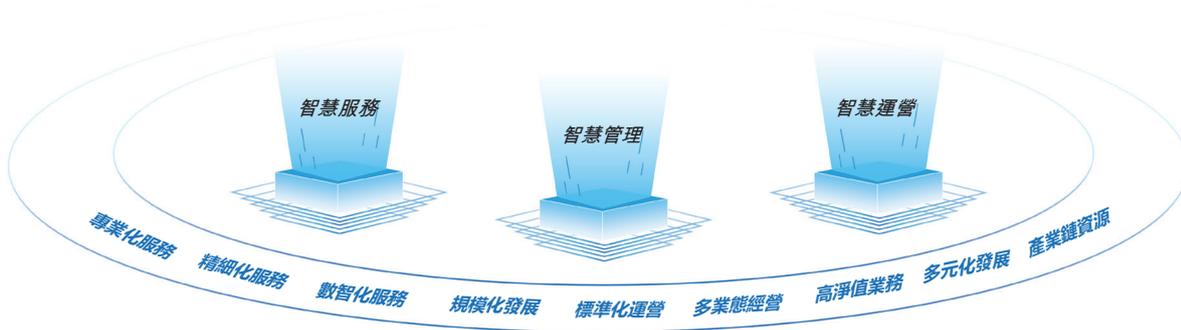
智慧生活方面，基於自主研發的物業管理雲平台，圍繞客戶生活場景，打造生活繳費、智慧充電、社區團購、快遞寄取、貨運搬家、家政服務、在線問診等功能，推進平台服務多元化發展，以滿足客戶多樣化生活需求。依托恒大智慧社區APP、恒管家APP、微信小程序等終端，加強社區各主體之間的聯繫，有效提升客戶與物業的溝通效率，提升服務體驗，鞏固增值服務平台。

智慧園區方面，本集團全面推動與獨角獸企業商湯科技在人工智能、物聯網平台、機器視覺識別等領域深度協作，實現社區智能化改造。雙方針對社區內高感知場景，結合人工智能技術定制不同的智慧管理方案，涵蓋智能客服、智能通行、智慧交通、智能安防、智慧樓宇、智能品控及智能調度等服務。

智慧管理方面，本集團持續優化公司內部管理系統，實現全業務條線管控，包括合同管理模塊、財務管理模塊、交樓管理模塊、品質管理模塊、人事管理模塊等。通過集成管理平台統一管理所有系統集成數據，並對執行過程進行統一監控，顯著提高工作效能。



2021年5月，公司與騰訊控股有限公司（「騰訊」）達成戰略合作協議，並將組建合資公司，圍繞公司掌握的衣食住行全生活場景及海量客戶私域流量資源，結合騰訊強大的科研實力、網絡觸達能力及多元聯動客戶畫像能力，攜手打造全球規模最大的固定空間科技服務平台「微物雲」，助力物業行業數字化升級。「微物雲」將集成智慧物業SaaS系統、空間物聯網和用戶運營服務三大板塊，助力傳統物業從空間、資產的運營轉移到社區用戶的數字化運營，優化公司收入結構，提高人均效能，擴大服務內容，為業主提供更智能、更優質的人居體驗。



## 前景及未來計劃

隨着暢通國內大循環的新發展格局逐步形成，物管行業緊密聚焦國家發展戰略要求和城市美好生活的嶄新場景，以客戶需求為中心，積極履行行業社會責任，發揮行業經濟、參與治理、保障民生的優勢，為城市高質量發展創造新供給、促進新消費、賦予新動能。為此，本集團將從速度、廣度、深度、厚度多維成長，堅持多元化佈局規模拓展，持續釋放社區增值業務潛力，同時搭建智慧物業服務雲平台，大力發展空間科技服務，向科技型服務企業加速轉型升級。

### 縱橫擴張，內生外延雙輪驅動，多元助力高效增長

本集團將把握行業高速發展機遇，憑藉專業的服務水平、全鏈條的服務體系、全委託的運營模式加速第三方拓展，加之中國恒大集團持續交付，不斷實現規模與質量雙突進。

本集團始終堅持「一拓十」發散式擴張，在佈局全國的基礎上，進一步深化區域滲透，持續聚焦中高端住宅，結合標的項目規模及盈利水平，由點及面拓展優質項目，不斷提升項目管理密度，擴大項目人員管理半徑，提升項目之間的協同效應；拓寬公司服務邊界和業務類型，關注細分業態的專業物管公司，並延伸併購場景至其他物業服務相關領域，挖掘多元化增值服務潛力；瞄準社會政府資源豐富的區域性龍頭企業，通過合作聯營形成發展合力，多方聯動推進公建整合，搶佔城市服務賽道，多措並舉實現全周期多業態滾動發展，保持公司高基數下高增長。

本集團將繼續加強投拓團隊專業素質，提升拓展能力，並通過強有力的激勵措施，確保年度拓展目標達成。同時公司高度重視投後管理，根據併購公司情況，在保留其原有團隊及優勢的基礎上，通過標準化管理複製和科技賦能，全面推進一體化管理，快速融合提質增效，在不同細分領域互補互助，發揮品牌及資源優勢，助力併購公司二次發展，實現共贏，共同努力成為全球最大最強科技型城市綜合服務運營商。

### 科技引領，資源協同共生共長，打造科技服務品牌

公司將深化與騰訊、商湯等科技龍頭企業合作，在現有科技平台基礎上實施雲轉型，拓展智能家居、智慧商寫、智慧產業園及智慧城市等多種應用場景，打造全生態、全智能、全感知的智慧運營體系，覆蓋客戶居家、出行、生活、娛樂、健康、消費、商務、政務、旅遊等全服務場景。



本集團將在智能化領域不斷提升核心競爭力，傾力打造自有科技品牌，成為雲平台供應商。通過產品銷售、企業加盟等方式，實現技術向物業企業全面輸出，為自身項目及其他公司自上而下賦能，推動物業管理快速落地，拓展線上管理面積，獲得更多潛在規模擴張機會，享受科技賦能物業的紅利，創造新的盈利增長點。

#### 聚焦高端，深入洞察客戶需求，精雕細琢品質服務

本集團始終堅持服務為本，聚焦精益運營。在標準化服務基礎上，以客戶為中心，發展服務創新，解鎖更多服務新場景，不斷豐富服務標準。針對細分業態或領域做精做專，打造特色品牌，構築服務壁壘。集中優勢力量和資源，鎖定核心業態領域，提高管理專業性，形成標準化服務菜單，滿足不同業態個性化需求。通過業務聚焦和深耕鞏固服務優勢，逐漸形成獨有的經營模式和服務特色。

本集團將深入洞察客戶需求，以影響客戶滿意度的關鍵要素為切入點，研究優化客戶體驗方案，提升精準服務能力，實現各細分專業領域的縱深發展和橫跨專業領域的協同發展，努力為客戶提供更加精細化、更強創新力、更高附加值的物業管理服務。同時加強專業技術人才培養，及時輸送高層次、複合型人才，確保快速管理複製及高品質服務持續輸出；借助科技手段強化公司管理，優化崗位設置，持續提升人均效能，全面賦能企業發展，締造標桿服務品牌。

#### 創新經營，釋放多元增值空間，持續提升盈利水平

近期國家發佈多重利好政策，推動「物業服務+生活服務」模式，進一步打開物業行業空間，為物業企業提供新的機遇和方向。

本集團將持續深挖社區增值服務潛力，進一步拓展現有社區增值業務覆蓋廣度與深度，充分發揮社區流量入口和資源整合優勢，重點發力社區團購、房產服務、家裝美居、保險經紀及家政服務等業務，提升服務滲透率；同時立足業主高頻需求，積極探索社區增值創新服務項目，已試點佈局社區康養、託育及家庭服務等領域，提升消費便利化、品質化水平。

未來，本集團將不斷深耕垂直領域，以生活服務為切入點，在深度挖掘社區內部資源的同時，打通內外部資源的分享系統，將商業與物業、消費與生活、居家與社區等場景融合，通過個性化、差異化、品質化的產品，帶動多元化、高品質的服務消費。加速5G、物聯網、大數據等技術下沉，助力公司沉澱分析基層數據，實現精準營銷，讓物業服務貫穿社區「最初一公里」和「最後一公里」，把產品和服務送到客戶手中，構建出覆蓋客戶全生命周期的有品質、有溫度、有價值的生態系統。

本集團將以打造全球最大、最強科技型城市綜合服務運營商為目標，充分發揮超大規模的市場優勢和內需潛力，不斷豐富多元化產業佈局，堅持標準化運營體系及科技化發展戰略，推動物業服務向高品質、多樣化升級，向專業化和價值鏈高端延伸，以高速度、高質量、高淨值、輕資產、科技化等核心優勢，鞏固行業龍頭地位。





## 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2021年6月30日止六個月，本集團總收入約人民幣7,873.4百萬元，較截至2020年6月30日止六個月增長約68.3%。

	截至6月30日止六個月				
	2021年		2020年		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元) (重新表述)	收入佔比 (%)	
物業管理服務	<b>4,757,289</b>	<b>60.4</b>	2,824,261	60.4	68.4
社區增值服務	<b>1,138,624</b>	<b>14.5</b>	621,874	13.3	83.1
非業主增值服務	<b>1,977,526</b>	<b>25.1</b>	1,231,480	26.3	60.6
合計	<b>7,873,439</b>	<b>100</b>	4,677,615	100	68.3

#### (一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣4,757.3百萬元（其中獨立第三方開發商開發的項目物業管理服務收入約人民幣936.8百萬元），同比增長約68.4%，佔總收入比約60.4%。

下表載列本集團按開發商類別劃分的物業管理服務收入變化情況：

	截至2021年6月30日				截至2020年6月30日			
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	在管面積 佔比(%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	在管面積 (千平方米)	在管面積 佔比(%)
由中國恒大開發的物業	<b>3,820,480</b>	<b>80.3</b>	<b>312,095</b>	<b>69.3</b>	2,810,800	99.5	252,995	99.6
由獨立第三方開發商開發的物業	<b>936,809</b>	<b>19.7</b>	<b>138,141</b>	<b>30.7</b>	13,461	0.5	1,024	0.4
合計	<b>4,757,289</b>	<b>100</b>	<b>450,236</b>	<b>100</b>	2,824,261	100	254,019	100

總在管面積由2020年同期約254百萬平方米增至約450百萬平方米，其中，第三方開發物業在管面積同比增加137倍至138百萬平方米，主要歸於(i)加速市場拓展，吸納優質標的，涵蓋住宅、商寫、產業園、城市公共建築及城市服務等多元業態，管理面積穩步增長；(ii)本集團儲備面積於期內轉化為在管面積所致。

## (二) 社區增值服務

期內，社區增值服務收入約人民幣1,138.6百萬元，同比增長約83.1% (2020年6月30日：約人民幣621.9百萬元(重新表述))，佔總收入比約14.5%。

社區增值服務收入增加主要由於：

社區經營服務方面收入約人民幣500.7百萬元，同比增長約21.0% (2020年6月30日：約人民幣413.8百萬元(重新表述))。

社區資產管理方面收入約人民幣467.7百萬元，同比增長約181.8%。

社區生活服務方面收入約人民幣170.2百萬元，同比增長約304.5%。

隨着管理規模及服務戶數快速增長，本集團不斷從廣度與深度兩個方面持續豐富增值服務業務類型，提高項目覆蓋度，規模效益日趨凸顯；本集團持續規範業務開展形式，各項業務模式趨於成熟，房產服務、家裝美居等業務業績大幅增長；此外，本集團持續挖掘業主需求，不斷創新增值服務內容，如全面開展保險經紀業務。



### (三) 非業主增值服務

期內，非業主增值服務收入約人民幣1,977.5百萬元，同比增長約60.6%，佔總收入比約25.1%。

非業主增值服務收入增加主要歸於開盤項目數量增加、項目穩定交付及交易協助需求增加，前期物業管理服務、交付前服務、維修和保養服務及物業交易協助服務等業務穩定增長。

#### 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，成本約人民幣4,934.9百萬元，同比增長約68.1%。

成本增加主要由於管理面積的不斷增加及社區增值服務擴張所致。

#### 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6月30日止六個月			
	2021年 毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)	2020年 毛利 (人民幣千元) (重新表述)	毛利率 (%)
物業管理服務	<b>1,528,630</b>	<b>32.1</b>	948,579	33.6
社區增值服務	<b>681,308</b>	<b>59.8</b>	334,200	53.7
非業主增值服務	<b>728,588</b>	<b>36.8</b>	458,984	37.3
合計	<b>2,938,526</b>	<b>37.3</b>	1,741,763	37.2

期內，本集團整體毛利約人民幣2,938.5百萬元，同比增長約68.7%。

物業管理服務毛利率約32.1%，相比2020年6月30日止六個月的33.6%降低1.5個百分點。主要由於：(i)收購公司項目的物業管理費單價相對偏低，拉低了物業管理費單價；及(ii)政府取消期內社保減免政策，人工成本略微上升。

社區增值服務毛利率約59.8%，相比2020年6月30日止六個月的53.7%（重新表述）增長6.1個百分點。主要由於：(i)持續的業務增長而產生的規模經濟；及(ii)有效運用線上平台降低運營成本。

非業主增值服務毛利率約36.8%，相比2020年6月30日止六個月的37.3%略微降低0.5個百分點。主要由於非業主增值服務商業模式較為成熟，毛利率維持穩定。

### 行政及營銷開支

期內，行政開支約人民幣443.4百萬元，較2020年6月30日止六個月約人民幣231.9百萬元（重新表述）增長約91.2%。

行政開支增加主要由於本集團業務規模擴大導致僱員開支增加。

### 其他收入

期內，其他收入約人民幣88.7百萬元，較2020年6月30日止六個月的約人民幣49.2百萬元（重新表述）增長約80.2%。

其他收入增加主要由於：(i)定期存款增加導致銀行利息收入增加；及(ii)服務業額外進項增值稅扣減及就聘用退伍軍人的退稅增加。

### 其他收益／虧損

截至2021年6月30日止六個月，本集團其他收益淨額約人民幣1.3百萬元，而2020年同期其他虧損淨額約人民幣0.1百萬元。其他收益淨額增加主要由於理財產品出售收益增加所致。



### 所得稅費用

期內，所得稅費用約人民幣616.9百萬元，較2020年同期約人民幣352.4百萬元（重新表述）增長約75.1%。

所得稅費用增加主要由於期內稅前利潤增加。

### 期內利潤

期內，本集團淨利潤約人民幣1,934.5百萬元，較2020年6月30日止六個月約人民幣1,147.1百萬元（重新表述）增長約68.6%。

期內，本集團擁有人應佔利潤約人民幣1,935.3百萬元，較2020年同期約人民幣1,148.2百萬元（重新表述）增長約68.6%。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括房屋、機械、汽車、家具、固定裝置及設備。

於2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備淨賬面值約人民幣71.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣54.1百萬元（重新表述）增長約32.8%，主要由於收購公司帶來的固定資產增加所致。

### 使用權資產

本集團的使用權資產主要包括集團租賃的辦公室、員工宿舍等資產。於2021年6月30日，本集團的租賃資產約人民幣41.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣24.8百萬元（重新表述）增加約人民幣16.4百萬元，主要由於業務擴張及合併所產生。

### 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。

截至2021年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣2,701.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣128.7百萬元(重新表述)增加約人民幣2,573.1百萬元，主要由於：(i)收購公司確認的客戶關係及物業管理合同產生約人民幣1,051.2百萬元；(ii)收購公司產生商譽約人民幣1,572.1百萬元。

### 應收貿易賬款及其他應收款項

於2021年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣4,991.6百萬元，較2020年12月31日約人民幣3,827.6百萬元(重新表述)增加約人民幣1,164.0百萬元，主要由於本集團收入規模顯著增長及新收購公司帶來的應收賬款增加。

其他應收款項由2020年12月31日約人民幣358.4百萬元(重新表述)增加約人民幣206.2百萬元至2021年6月30日約人民幣564.6百萬元，主要由於收購公司帶來的其他應收款項增加所致。

### 應付貿易賬款及其他應付款項

於2021年6月30日，本集團的應付貿易賬款及應付票據約人民幣2,172.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣2,437.2百萬元(重新表述)減少約人民幣264.3百萬元，主要由於本集團付款及時性增強所致。

其他應付款項由2020年12月31日約人民幣1,707.7百萬元(重新表述)增加約人民幣1,888.5百萬元至2021年6月30日約人民幣3,596.2百萬元，主要由於(i)期內尚未支付收購應付代價約人民幣1,193.1百萬元增加；(ii)薪酬福利增加所致。

### 合同負債

合同負債主要來自客戶就尚未提供的物業管理服務及社區增值服務等相關服務繳納的預付款。

合同負債由2020年12月31日約人民幣2,725.8百萬元(重新表述)增加至2021年6月30日約人民幣3,214.4百萬元，增加約人民幣488.6百萬元，主要由於收費管理面積增大，物業服務費預繳款項增加所致。



### 流動資金及財務資源

於2021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14,028.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣12,610.6百萬元（重新表述）增加約人民幣1,417.4百萬元。銀行存款及現金增加，主要因本集團業績大幅增長而產生大量資金，以及適時從客戶收款。

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24.2百萬元（2020年12月31日：約人民幣5.2百萬元（重新表述））主要為根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金及恒大保險經紀公司的受限制股本。

於2021年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,829.4百萬元（2020年12月31日：約人民幣9,644.9百萬元（重新表述））。本集團的流動比率（流動資產／流動負債）約1.99倍（2020年12月31日：約2.34倍（重新表述））。

於2021年6月30日，本集團短期借款約人民幣153.7百萬元，長期借款約人民幣200.0百萬元。

### 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，主要為物業企業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，業務增長受到及將可能繼續受到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；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。

### 與控股股東的關係

以往，本集團絕大部分收入來自本公司控股股東中國恒大集團所開發物業提供的服務。中國恒大集團面臨的任何財務困難都或將對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景（包括但不限於物業管理服務、非業主增值服務及應收貿易賬款等）造成不利影響。

截至2021年6月30日止六個月，來自中國恒大集團的收入約人民幣2,491.5百萬元，佔本集團總收入約31.6%（截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,597.4百萬元；34.2%）。多年來，來自中國恒大集團收入的依賴有所下降。此外，截至2021年6月30日，本集團擁有中國恒大集團的應收貿易賬款和應收票據分別約人民幣2,415.2百萬元和人民幣19.1百萬元（2020年12月31日：約人民幣1,625.1百萬元和人民幣736.2百萬元）。本集團已審查了上述潛在風險，未發現對其截至2021年6月30日止六個月的業務和財務報表有任何重大影響。本集團致力於從第三方拓展業務，減少對中國恒大集團業務的依賴。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團以其附屬公司寧波雅太酒店物業80%的股權作為銀行借款質押。



## 或然負債

於2021年6月30日，本集團存在股轉協議中約定業績對賭獎勵及對賭期雙方利潤分成的或然負債。

## 重大投資、重大收購和子公司及關聯公司的處置

### 收購太原藍潔仕物業的股份

2021年1月25日，本集團簽訂收購太原藍潔仕物業的股權轉讓協議，以代價人民幣12.35百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其65%權益，並於2021年3月8日完成65%股權變更及工商變更登記。

### 收購寧波雅太酒店物業的股份

2021年1月29日，本集團簽訂收購寧波雅太酒店物業的股權轉讓協議，以代價人民幣1,500百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%權益，並於2021年2月23日完成80%股權變更及工商變更登記。

### 收購深圳福田物業的股份

2021年2月28日，本集團簽訂收購深圳福田物業的股權轉讓協議，以代價約人民幣371.39百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%權益，並於2021年4月19日完成100%股權變更及工商變更登記。

### 收購南昌天翔物業的股份

2021年2月26日，本集團簽訂收購南昌天翔物業的股權轉讓協議，以代價人民幣29.54百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其70%權益，並於2021年3月12日完成70%股權變更及工商變更登記。

### 收購武漢傑佰利物業的股份

2021年2月28日，本集團簽訂收購武漢傑佰利物業的股權轉讓協議，以代價人民幣306.6百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其70%權益，並於2021年3月25日完成51%股權變更及工商變更登記。

### 收購浙江金都物業的股份

2021年3月17日，本集團簽訂收購浙江金都物業的股權轉讓協議，以代價約人民幣252百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%權益，並於2021年4月19日完成100%股權變更及工商變更登記。

### 收購恒大保險經紀有限公司的股份

2021年4月27日，本集團簽訂收購恒大保險經紀有限公司的股權轉讓協議，以代價約人民幣39.20百萬元（乃經公平磋商後確定）收購其100%權益，並於2021年4月29日完成100%股權變更及工商變更登記。

除上文披露信息外，期內，本集團概無其他重大投資和對子公司及關聯公司的處置情況。

## 人力資源

於2021年6月30日，本集團有約81,136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。

依托「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，開展培訓4.4萬餘場次，共6.1萬課時，參與人數達56.8萬人次。



## 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公司（「聯交所」）上市，根據全球發售配發及發行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5,951.2百萬元。

截至2021年6月30日，本集團已使用募集資金約人民幣1,456.2百萬元，該等已使用的款項均按照本公司日期為2020年11月23日的招股章程（「招股章程」）所載之所得款項用途分配使用，尚未動用所得款項淨額約人民幣4,495.0百萬元將按照招股章程所載之用途及比例分配使用。具體使用情況如下：

招股章程所得款項淨額計劃		截至2021年6月30日 實際動用所得款項 淨額		截至2021年6月30日 未動用所得款項 餘額	
類別	百分比	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	預期使用 時間表
收購或投資其他物業公司（住宅、商業物業、寫字樓、學校、醫院、產業園、政府大樓及公共設施、城市運營服務等）；收購或投資與提供物業管理相關服務的企業（保潔、園林、安保、設備維保、智能科技等）。	65%	<b>3,868.3</b>	<b>1,269.3</b>	2,599.0	2023年 12月31日 或之前
收購或投資與社區產品與服務存在協同型、互補型的公司（保險經紀、房產中介、教育培訓、康養醫療及裝飾裝修等）；用於支持正在開展的社區增值服務（包括家政家裝、園區廣告、停車場經營、社區團購、維保修服務及其他社區經營等）。	15%	<b>892.7</b>	<b>93.2</b>	799.5	2023年 12月31日 或之前

招股章程所得款項淨額計劃		截至2021年6月30日 實際動用所得款項 淨額		截至2021年6月30日 未動用所得款項 餘額	
類別	百分比	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	預期使用 時間表
購買及升級部署智能設備及物聯網設施的軟、硬件，開展智慧小區建設(人臉識別、AI智能巡檢及識別、智能停車、智能安防、智能門禁、大數據分析平台等)；升級和維護公司已有的移動應用程序(恒大智慧社區APP、恒管家APP)、智能小區管理系統及其他內部業務信息系統(優化內部信息平台及數據庫、智慧社區服務平台、ERP管理系統、人力SAP系統、會所管理系統等)；小區設備設施升級改造，實現降本增效，提升業主滿意度。(設施節能改造、園區環境提升、水電氣暖設施維護、設備設施升級保養、車庫升級改造等)。	8%	476.1	46.7	429.4	2023年 12月31日 或之前
用於吸納及培養人才，持續開展校企合作人才培養，計劃為員工提供更多有關企業文化培訓及業務運營培訓，並激勵員工考取與工作相關的證書，從而提升工作專業性、個人效率及表現。	2%	119.0	17.0	102.0	2023年 12月31日 或之前
公司規模快速擴張、多元化服務開展，及持續豐富的物業類型組合，並加強企業品牌建設，因此預計對營運資金的需求會不斷增加。	10%	595.1	30.0	565.1	2023年 12月31日 或之前
合計	100%	5,951.2	1,456.2	4,495.0	/



## 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份權，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、供應商或合營企業夥伴）授予獎勵，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，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大股份數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，並將不低於於發售日期在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價、於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。

根據購股權計劃可授出的全部購股權及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並無超過已發行股份的30%。

購股權計劃自其採納日期起十年有效及生效。自其採納日期起至2021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2021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	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
黃偉德先生	70,000	0.00%

#### (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	擁有權益的股份數目	股權概約百分比
趙長龍先生	中國恒大集團	6,600,000 <sup>(附註)</sup>	0.05%
胡亮先生	中國恒大集團	3,300,000 <sup>(附註)</sup>	0.02%
	恒騰網絡集團有限公司	12,000	0.00%
王震先生	中國恒大集團	1,300,000 <sup>(附註)</sup>	0.00%
安麗紅女士	中國恒大集團	250,000 <sup>(附註)</sup>	0.00%
	恒騰網絡集團有限公司	24,000	0.00%

附註：有關權益的形式為中國恒大集團的購股權。



(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	債權證貨幣	持有債權證數量	已發行相同類別債權證數量
黃偉德先生	中國恒大集團	美元	200,000	1,000,000,000

除上文披露者外，於2021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

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於2021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	股份權益	股權概約百分比
許家印博士	受控制法團權益	6,590,229,000 <sup>(1)</sup>	60.96%
許太太	配偶權益	6,590,229,000 <sup>(2)</sup>	60.96%
鑫鑫(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,590,229,000 <sup>(3)</sup>	60.96%
中國恒大集團	受控制法團權益及實益擁有人	6,590,229,000 <sup>(4)</sup>	60.96%
安基(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,383,074,000 <sup>(5)</sup>	59.04%
盛建(BVI)有限公司	受控制法團權益	6,383,074,000 <sup>(5)</sup>	59.04%
CEG Holdings Limited	實益擁有人	6,383,074,000 <sup>(5)</sup>	59.04%

附註：

- 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於本公司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6,590,229,000股股份中，6,383,074,000股股份由中國恒大集團透過其子公司持有，207,155,000股股份由中國恒大集團直接持有。

CEG Holdings 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 Limited所持有的股份中擁有權益。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息（截至2020年6月30日止六個月：無）。

## 購買、出售及贖回股份

截至2021年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事進行證券交易的《標準守則》

本集團已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載的標準守則，作為其董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2021年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

## 企業管治

截至2021年6月30日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文。

## 報告期後事項

自2021年6月30日至本報告日期，本集團的營運並無任何重大發展或變動。

## 審核委員會審閱中期報告

董事會之審核委員會由均為獨立非執行董事的三名成員組成，即黃偉德先生（主席）、陳鎮洪先生及郭朝暉先生。審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績，以及就審閱、內部及風險監控及其他相關事宜與本公司管理層進行討論。



## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核) (重新表述)
收入	6	7,873,439	4,677,615
銷售成本	8	(4,934,913)	(2,935,852)
<b>毛利</b>		<b>2,938,526</b>	1,741,763
行政及營銷開支	8	(443,439)	(231,886)
金融資產減值虧損淨額	8	(9,891)	(46,920)
其他收入	7	88,669	49,217
其他收益／(虧損)		1,311	(97)
<b>經營利潤</b>		<b>2,575,176</b>	1,512,077
應佔使用權益法核算的投資之淨利潤		1,126	—
融資成本	10	(24,957)	(12,589)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>2,551,345</b>	1,499,488
所得稅開支	11	(616,880)	(352,354)
<b>期內利潤</b>		<b>1,934,465</b>	1,147,134
<b>以下人士應佔利潤／(虧損)：</b>			
— 本公司擁有人		1,935,257	1,148,176
— 非控股權益		(792)	(1,042)
		<b>1,934,465</b>	1,147,134
<b>其他全面(開支)／收益</b>			
可重新分類至損益之項目			
外幣換算差額		(220)	207
<b>期內全面收益總額</b>		<b>1,934,245</b>	1,147,341
<b>以下人士應佔全面收益／(開支)總額：</b>			
— 本公司擁有人		1,935,037	1,148,383
— 非控股權益		(792)	(1,042)
		<b>1,934,245</b>	1,147,341
<b>本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
— 基本及攤薄	13	0.18	0.11

以上簡明綜合全面收益表應與隨附的附註一併閱讀。

## 簡明綜合資產負債表

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (重新表述)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	14	71,853	54,100
無形資產	15	2,701,771	128,683
使用權資產		41,163	24,793
投資物業		35,106	–
以權益法入賬的投資		9,071	–
遞延所得稅資產		95,437	80,311
		<b>2,954,401</b>	287,887
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	5,577,547	4,196,305
預付款項	17	30,517	13,729
按公允值計入損益的金融資產		119,317	–
現金及現金等價物	18	14,003,833	12,605,396
受限制現金	18	24,155	5,222
		<b>19,755,369</b>	16,820,652
<b>資產總值</b>		<b>22,709,770</b>	17,108,539
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	19	7,060	7,060
儲備	20	6,766,070	6,572,290
保留盈利		5,068,357	3,316,298
		<b>11,841,487</b>	9,895,648
<b>非控股權益</b>		<b>72,122</b>	10,962
<b>權益總額</b>		<b>11,913,609</b>	9,906,610



	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (重新表述)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	21	200,000	—
其他應付款項	22	325,343	—
衍生金融負債		64,447	—
租賃負債		18,068	11,314
遞延所得稅負債		262,333	14,888
		<b>870,191</b>	26,202
<b>流動負債</b>			
借款	21	153,700	—
合約負債		3,214,428	2,725,759
應付貿易賬款及其他應付款項	22	5,443,823	4,144,842
應付有關連人士款項		98,529	51,744
即期所得稅負債		990,404	238,881
租賃負債		25,086	14,501
		<b>9,925,970</b>	7,175,727
<b>負債總額</b>		<b>10,796,161</b>	7,201,929
<b>權益及負債總額</b>		<b>22,709,770</b>	17,108,539

以上簡明綜合資產負債表應與隨附的附註一併閱讀。

第36至68頁的財務資料已於2021年8月31日獲董事會批准並代為簽署。

甄立濤  
董事

胡亮  
董事

## 簡明綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
		股本 人民幣千元 (附註19)	儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元			
未經審核：							
於2021年1月1日的結餘		7,060	6,522,290	3,393,829	9,923,179	10,962	9,934,141
共同控制合併	3(c)	-	50,000	(77,531)	(27,531)	-	(27,531)
於2021年1月1日的結餘(重新表述)		7,060	6,572,290	3,316,298	9,895,648	10,962	9,906,610
<b>全面收益</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	24	-	-	-	-	61,952	61,952
共同控制下收購的子公司 股東出資	20	-	50,000	-	50,000	-	50,000
收購共同控制下的子公司	20	-	(39,198)	-	(39,198)	-	(39,198)
轉撥至法定儲備	20	-	183,198	(183,198)	-	-	-
於2021年6月30日的結餘		7,060	6,766,070	5,068,357	11,841,487	72,122	11,913,609



	附註	本公司擁有人應佔			小計	非控股權益	總計
		合併股本	儲備	保留盈利			
<b>於2020年1月1日的結餘</b>		105,751	267,885	1,387,971	1,761,607	12,850	1,774,457
共同控制合併	3(c)	-	50,000	(76,631)	(26,631)	-	(26,631)
<b>於2020年1月1日的結餘(重新表述)</b>		105,751	317,885	1,311,340	1,734,976	12,850	1,747,826
<b>全面收益</b>							
期內利潤/(虧損)		-	-	1,148,176	1,148,176	(1,042)	1,147,134
外幣換算差額		-	207	-	207	-	207
<b>與本公司擁有人進行的交易</b>							
重組時收購餘下集團		(63,376)	30,585	-	(32,791)	-	(32,791)
支付予子公司當時股東的股息		-	-	(7,329)	(7,329)	-	(7,329)
轉撥至法定儲備	20	-	3,389	(3,389)	-	-	-
<b>於2020年6月30日的結餘 (重新表述)</b>		42,375	352,066	2,448,798	2,843,239	11,808	2,855,047

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	
		2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (重新表述)
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得現金		2,011,408	53,425
已付中國企業所得稅		(92,903)	(15,806)
經營活動所得現金淨額		1,918,505	37,619
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購子公司	24(a)	(886,793)	–
購置物業及設備		(7,634)	(6,424)
購置無形資產		(2,541)	–
出售物業、設備及投資物業		595	38
出售合營企業及聯營公司所得款項		613	–
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項		826,569	–
購置按公允值計入損益的金融資產		(776,620)	–
應收有關連人士款項減少		–	57,695
投資活動(所用)/所得現金淨額		(845,811)	51,309
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款項		350,000	1,961
償還借款		(68,038)	(1,961)
已付利息		(2,691)	(231)
租賃付款		(10,116)	(7,940)
應付有關連人士款項增加		7,587	338
重組時向餘下集團收購子公司的付款		–	(28,100)
共同控制下收購的子公司股東注資	20	50,000	–
融資活動所得/(所用)現金淨額		326,742	(35,933)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
期初現金及現金等價物		12,605,396	685,685
現金及現金等價物的匯兌虧損		(999)	–
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>14,003,833</b>	<b>738,680</b>

以上簡明綜合現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。



# 財務資料附註

## 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。

本公司股份在聯交所主板首次上市(「**上市**」)，構成從中國恒大集團的分拆(「**分拆**」)。中國恒大集團及其子公司(不包括本集團)在財務報表內統稱為「**餘下集團**」。

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。

本公司股份於2020年12月2日在聯交所上市。

爆發2019新型冠狀病毒疫情(「**新冠疫情**」)對經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。新冠疫情或會影響物業管理行業的財務表現及狀況。自爆發新冠疫情以來，本集團一直留意新冠疫情發展情況，並對本集團財務狀況及經營業績所受影響作出積極反應。於綜合財務資料批准刊發日期，新冠疫情並無對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除另有列明外，簡明綜合中期財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並約整至最接近的千位數。本簡明綜合中期財務資料已於2021年8月31日由董事會(「**董事會**」)批准刊發。

本簡明中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料（「**中期財務資料**」）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。

中期財務資料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，中期財務資料應與本集團截至2020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。

## 3 會計政策

除下述者外，所應用的會計政策與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所應用者（如該年度財務報表所述）一致。

### 3.1 本集團採納的新訂準則以及準則修訂本

本集團已就其自2021年1月1日開始的財政年度首次應用以下新訂準則以及準則修訂本及詮釋。

準則／詮釋	準則／修訂主題
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第2階段

採納新訂準則及修訂本對簡明綜合中期財務資料並無重大影響。



### 3 會計政策 (續)

#### 3.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則以及準則修訂本

下列新訂準則以及準則修訂本已頒佈但尚未於2021年1月1日開始的財政年度生效，且未獲本集團提早採納：

準則 / 詮釋	準則 / 修訂主題	於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	財務報表呈列負債分類	2023年1月1日
香港詮釋第5號 (2020年)	財務報表的呈列 – 由借款人分類定期貸款	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號的修訂	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第12號的修訂	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂	會計估計定義	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架參照	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	繁重合約 – 履行合約成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日之後的新冠疫情相關租金寬減	2021年4月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的銷售或資產注資	待定

本集團已開始評估上述新訂準則、修訂及詮釋的影響，其中若干新訂準則、修訂及詮釋可能與本集團之經營有關。根據本集團董事作出的初步評估，該等新訂準則、修訂及詮釋於生效後概不會對本集團的經營業績或財務狀況產生重大影響。

### 3 會計政策(續)

#### 3.3 應用共同控制下的業務合併

於2021年4月27日，本公司(通過其直接全資附屬公司)與恒大互聯網集團有限公司(「恒大互聯網集團」)簽訂收購協議，據此，本公司同意收購恒大保險經紀有限公司(「恒大保險經紀公司」)全部股權，對價為人民幣39,198,300元。恒大保險經紀公司為恒大互聯網集團之全資附屬公司，主要從事保險代理業務。恒大互聯網集團為中國恒大集團的全資附屬公司。

就該等中期簡明綜合財務資料而言，本公司與恒大保險經紀公司受中國恒大集團共同控制，因此有關收購事項作為共同控制下的業務合併入賬。從控制方角度來看，本集團使用現有賬面價值將實體的資產及負債綜合入賬，猶如恒大保險經紀公司於所示期間或自公司首次受最終控制方控制之日(以期限較短者為準)起一直存在於本集團架構內。

在最終控制方持續擁有權益的條件下，於共同控制業務合併時並無就商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益高出成本的差額確認任何金額為對價。

以下為恒大保險經紀公司共同控制下的業務合併對2020年1月1日及2020年12月31日綜合資產負債表影響的對賬。

	本集團 (原先呈列) 人民幣千元	於2020年1月1日 共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
資產總值	7,456,655	38,142	7,494,797
負債總額	5,682,198	64,773	5,746,971
股本	105,751	—	105,751
儲備	267,885	50,000	317,885
保留盈利	1,387,971	(76,631)	1,311,340
非控股權益	12,850	—	12,850
權益總額	1,774,457	(26,631)	1,747,826



### 3 會計政策 (續)

#### 3.3 應用共同控制下的業務合併(續)

	本集團 (原先呈列) 人民幣千元	於2020年12月31日 共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
資產總值	17,064,149	44,390	17,108,539
負債總額	7,130,008	71,921	7,201,929
股本	7,060	–	7,060
儲備	6,522,290	50,000	6,572,290
保留盈利	3,393,829	(77,531)	3,316,298
非控股權益	10,962	–	10,962
權益總額	9,934,141	(27,531)	9,906,610

	本集團 (原先呈列) 人民幣千元	截至2020年6月30日止六個月 共同控制下 業務合併 的影響 人民幣千元	重新表述 人民幣千元
收入	4,563,855	113,760	4,677,615
銷售成本	(2,826,168)	(109,684)	(2,935,852)
經營利潤/(虧損)	1,512,690	(613)	1,512,077
期內利潤/(虧損)	1,147,693	(559)	1,147,134
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司擁有人	1,148,735	(559)	1,148,176
非控股權益	(1,042)	–	(1,042)
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司擁有人	1,148,942	(559)	1,148,383
非控股權益	(1,042)	–	(1,042)

### 3 會計政策(續)

#### 3.4 權益會計處理原則

##### 3.4.1 聯營公司

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力但無控制權或聯合控制權的所有實體。一般情況下，本集團持有20%至50%投票權。於聯營公司的投資於初步按成本確認後採用權益會計法入賬(附註3.4.2)。

##### 3.4.2 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔投資對象收購後利潤或虧損，並於其他全面收益確認本集團應佔投資對象其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易而產生的未變現收益，將在本集團對這些實體的權益範圍內予以抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦應抵銷。為確保與本集團所採用的政策相一致，已在必要時修改了被投資方按權益法入賬的會計政策。

#### 3.5 投資物業

持有的投資物業主要為永久業權寫字樓，以取得長期租金收益或資本增值或兩者兼有，並未被本集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。後續按公允值列賬。公允值之變動於損益表中呈列，作為其他收入之一部分。



### 3 會計政策 (續)

#### 3.6 投資及其他金融資產

有關分類、確認及終止確認與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表中所披露之會計政策相同。

##### 計量

於初始確認時，本集團按金融資產的公允值另加（倘金融資產並非透過損益按公允值列賬）直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公允值（「**透過損益按公允值**」）列賬的金融資產的交易成本於損益賬支銷。

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。本集團僅持有兩種計量類別的債務工具：

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係的一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表中進行確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公允值計入其他全面收益的資產乃按公允值計入損益計量。隨後按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／（虧損）中。

#### 3.7 衍生金融工具

衍生金融工具初步按於衍生合約訂立日期之公允值確認，其後於各報告期末按其公允值重新計量。其後公允值變動即時於損益內「其他收益／（虧損）」確認。

## 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附屬公司以功能貨幣以外的外幣列值的貨幣資產及負債。

本集團於各自的資產負債表所示以外幣計值的貨幣資產及負債如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貨幣資產		
— 港元	61,981	78,573
— 美元	3,227	3,431
	<b>65,208</b>	<b>82,004</b>

於2021年6月30日，倘人民幣兌有關外幣升值／貶值5%（2020年12月31日：5%），而所有其他變數保持不變，則截至2021年6月30日止期間及截至2020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3,260,000元及人民幣4,100,000元。

簡明綜合中期財務資料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2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自截至2020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 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年6月30日</b>					
借款	172,912	110,262	103,339	-	386,513
租賃負債	27,248	12,131	7,193	-	46,572
應付有關連人士款項	98,529	-	-	-	98,529
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)	4,587,741	333,650	31,954	-	4,953,345
	<b>4,886,430</b>	<b>456,043</b>	<b>142,486</b>	<b>-</b>	<b>5,484,959</b>

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2020年12月31日 (重新表述)</b>					
租賃負債	15,954	8,079	6,087	194	30,314
應付有關連人士款項	51,744	-	-	-	51,744
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)	3,564,746	-	-	-	3,564,746
	<b>3,632,444</b>	<b>8,079</b>	<b>6,087</b>	<b>194</b>	<b>3,646,804</b>

## 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

##### (a) 公允值等級

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)。

於2021年6月30日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產 (「按公允值計入損益」)	-	-	119,317	119,317
<b>金融負債</b>				
衍生金融負債	-	-	64,447	64,447

(b) 下表顯示截至2021年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	理財產品 人民幣千元	金融資產 非上市 權益投資 人民幣千元	總計 人民幣千元	衍生金融 負債 人民幣千元
<b>於2021年1月1日的期初餘額</b>	-	-	-	-
添置	776,620	-	776,620	64,447
收購附屬公司	148,447	19,320	167,767	-
於損益內確認的收益	1,499	-	1,499	-
出售	(826,569)	-	(826,569)	-
<b>於2021年6月30日的期末餘額</b>	99,997	19,320	119,317	64,447



## 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2021年6月30日止六個月，本集團主要從事在中國提供物業管理服務及相關增值服務。

於聯交所上市後，本集團向第三方收購多家物業管理公司。所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。於收購後，管理層審閱已收購附屬公司的業務經營業績及原有業務，並作出資源分配的決定。因此，本公司的主要營運決策人認為有多個可作出戰略性決策的營運分部。

截至2021年6月30日止六個月，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，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，於截至2021年6月30日止六個月，大部分收入均在中國取得。於2021年6月30日，本集團大部分非流動資產位於中國。

## 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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業管理服務	4,757,289	2,824,261
非業主增值服務	1,977,526	1,231,480
社區增值服務	1,138,624	621,874
	<b>7,873,439</b>	<b>4,677,615</b>
收入確認時間		
— 於一段時間內	7,154,016	4,175,344
— 於某一時點	719,423	502,271
	<b>7,873,439</b>	<b>4,677,615</b>

## 7 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助(附註a)	46,650	39,978
利息收入	36,298	1,943
滯納金收益	4,422	5,974
其他	1,299	1,322
	<b>88,669</b>	<b>49,217</b>

(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。



## 8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利開支(附註9)	2,730,000	1,953,879
綠化及保潔開支	1,242,831	430,203
維護成本	545,287	258,095
公用設施	249,595	190,871
佣金開支	139,385	109,465
短期及低值租賃開支	91,134	61,189
折舊及攤銷費用	76,722	18,227
保安費用	67,068	6,601
稅項及其他徵費	59,593	46,167
辦公費用	48,640	36,845
差旅及酬酢開支	32,999	17,669
已售貨物成本	17,169	—
社區活動開支	15,156	10,598
制服成本	14,741	5,490
銀行收費	11,143	6,858
金融資產減值損失撥備	9,891	46,927
諮詢費用	6,898	1,672
其他	29,991	13,902
	<b>5,388,243</b>	<b>3,214,658</b>

## 9 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	2,504,322	1,904,961
養老金計劃供款開支(附註a)	225,678	48,918
	<b>2,730,000</b>	<b>1,953,879</b>

(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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
長期應付款項攤銷的利息開支	13,928	—
借款利息開支	3,387	231
租賃負債利息	1,763	775
其他融資成本(附註a)	5,879	11,583
	<b>24,957</b>	<b>12,589</b>

(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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	621,039	365,311
遞延所得稅	(4,159)	(12,957)
	<b>616,880</b>	<b>352,354</b>

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2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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。



## 11 所得稅開支 (續)

使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團稅前利潤的稅項差異如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
所得稅前利潤	<b>2,551,345</b>	1,499,488
按適用公司所得稅率25%計算的稅項	<b>637,836</b>	374,873
下列項目的稅項影響：		
— 不可扣稅的開支	<b>2,771</b>	1,027
— 適用於若干子公司及分公司的不同稅率影響	<b>(23,727)</b>	(23,546)
	<b>616,880</b>	352,354

## 12 股息

本公司自註冊成立至本報告日期為止並無宣派或派付股息。

## 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2021年及2020年6月30日止六個月的普通股加權平均數計算。在釐定截至2020年6月30日止六個月已發行普通股的加權平均數時，於重組時已發行的10,000,000,000股本公司股份被視為自2020年1月1日起已一直發行。

於截至2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,935,257</b>	1,148,176
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>10,810,811</b>	10,000,000
期內本公司擁有人應佔每股基本盈利(以每股人民幣表示)	<b>0.18</b>	0.11

## 14 物業及設備

	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(重新表述)</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24)	–	2,379	12,425	10,103	24,907
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</b>	<b>2,465</b>	<b>12,894</b>	<b>19,392</b>	<b>37,102</b>	<b>71,853</b>
<b>於2021年6月30日</b>					
成本	2,634	43,246	34,880	121,076	201,836
累計攤銷	(169)	(30,352)	(15,488)	(83,974)	(129,983)
<b>賬面淨值</b>	<b>2,465</b>	<b>12,894</b>	<b>19,392</b>	<b>37,102</b>	<b>71,853</b>
<b>於2020年1月1日</b>					
成本	2,276	35,574	19,923	94,865	152,638
累計折舊	–	(23,496)	(8,535)	(63,412)	(95,443)
<b>期初賬面淨值(原先呈列)</b>	<b>2,276</b>	<b>12,078</b>	<b>11,388</b>	<b>31,453</b>	<b>57,195</b>
共同控制合併(重新表述)	–	28	–	748	776
<b>期初賬面淨值(重新表述)</b>	<b>2,276</b>	<b>12,106</b>	<b>11,388</b>	<b>32,201</b>	<b>57,971</b>
添置	–	1,158	838	4,428	6,424
出售	–	(6)	(25)	(104)	(135)
折舊支出	(54)	(3,035)	(1,754)	(6,379)	(11,222)
<b>期終賬面淨值</b>	<b>2,222</b>	<b>10,223</b>	<b>10,447</b>	<b>30,146</b>	<b>53,038</b>
<b>於2020年6月30日(重新表述)</b>					
成本	2,276	36,648	20,274	99,803	159,001
累計折舊	(54)	(26,425)	(9,827)	(69,657)	(105,963)
<b>期終賬面淨值(重新表述)</b>	<b>2,222</b>	<b>10,223</b>	<b>10,447</b>	<b>30,146</b>	<b>53,038</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2021年1月1日</b>				
成本	14,308	61,823	56,619	132,750
累計攤銷	(1,794)	(2,273)	–	(4,067)
<b>期初賬面淨值(重新表述)</b>	<b>12,514</b>	<b>59,550</b>	<b>56,619</b>	<b>128,683</b>
添置	2,541	–	–	2,541
收購子公司(附註24)	3,345	1,051,169	1,572,093	2,626,607
攤銷	(2,206)	(53,854)	–	(56,060)
<b>期終賬面淨值</b>	<b>16,194</b>	<b>1,056,865</b>	<b>1,628,712</b>	<b>2,701,771</b>
<b>於2021年6月30日</b>				
成本	20,193	1,112,992	1,628,712	2,761,897
累計攤銷	(3,999)	(56,127)	–	(60,126)
<b>賬面淨值</b>	<b>16,194</b>	<b>1,056,865</b>	<b>1,628,712</b>	<b>2,701,771</b>
<b>於2020年1月1日</b>				
成本	1,339	–	–	1,339
累計攤銷	(906)	–	–	(906)
<b>期初賬面淨值(原先呈列)</b>	<b>433</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>433</b>
共同控制合併(重新表述)	1,096	–	–	1,096
<b>期初賬面淨值(重新表述)</b>	<b>1,529</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,529</b>
攤銷	(233)	–	–	(233)
<b>期終賬面淨值</b>	<b>1,296</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,296</b>
<b>於2020年6月30日</b>				
成本	2,467	–	–	2,467
累計攤銷	(1,171)	–	–	(1,171)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,296</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,296</b>

## 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2,413,077,000元收購七家物業管理公司(附註24)。可識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,051,169,000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1,572,093,000元入賬列為商譽。

根據管理層評估結果，於2021年6月30日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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 有關連人士(附註25)	2,572,439	1,681,775
— 第三方	2,567,022	1,495,758
應收票據		
— 有關連人士(附註25)	19,087	758,465
— 第三方	1,100	5,390
應收貿易賬款總額	5,159,648	3,941,388
減：應收貿易賬款及應收票據減值撥備	(168,008)	(113,818)
	4,991,640	3,827,570
可收回增值稅	21,275	10,347
其他應收款項		
— 代表業主付款(附註c)	406,190	333,524
— 按金	117,309	27,096
— 其他	81,962	19,670
其他應收款項總額	605,461	380,290
減：其他應收款項減值撥備	(40,829)	(21,902)
	564,632	358,388
	5,577,547	4,196,305



## 16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(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。

(b) 於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
0至180日	3,343,083	2,477,366
181至365日	1,361,811	1,094,667
1至2年	246,577	204,942
2至3年	96,598	80,314
3年以上	111,579	84,099
	<b>5,159,648</b>	<b>3,941,388</b>

(c) 代表業主付款主要指物業的公用事業成本。

(d) 於2021年6月30日及2020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。

(e) 於2021年6月30日及2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項(不包括可收回增值稅)的賬面淨值人民幣5,556,272,000元及人民幣4,185,958,000元為本集團所面對的最大信貸損失風險。

## 17 預付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
向供應商預付款項		
— 有關連人士(附註25)	11,229	4,666
— 第三方	19,288	9,063
	<b>30,517</b>	<b>13,729</b>

## 18 現金及銀行結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
庫存現金	3,844	3,228
銀行現金(附註a)	14,024,144	12,607,390
減：受限制現金(附註b)	(24,155)	(5,222)
現金及現金等價物	14,003,833	12,605,396

(a) 以下列貨幣計值的現金及銀行結餘：

人民幣	13,962,780	12,528,614
港元	61,981	78,573
美元	3,227	3,431
	14,027,988	12,610,618

(b) 受限制銀行存款主要指根據當地政府部門要求存作物業管理服務執行保證金的銀行現金存款及恒大保險經紀公司的受限制股本。

## 19 股本

	2021年 6月30日 股份數目	2020年 12月31日 股份數目	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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 (附註b)	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2021年1月1日的結餘	5,944,185	371,774	257,239	(908)	6,572,290
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(附註b)	-	-	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)
<b>於2021年6月30日的結餘</b>	<b>5,944,185</b>	<b>554,972</b>	<b>268,041</b>	<b>(1,128)</b>	<b>6,766,070</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>					
於2020年1月1日的結餘	-	91,970	225,681	234	317,885
轉撥至法定儲備(附註a)	-	3,389	-	-	3,389
本集團當時股東收購子公司對集團 重組的影響	-	-	30,585	-	30,585
外幣換算差額	-	-	-	207	207
<b>於2020年6月30日的結餘</b>	<b>-</b>	<b>95,359</b>	<b>256,266</b>	<b>441</b>	<b>352,066</b>

(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。

(b) 收購共同控制下的子公司

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。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。

## 21 借款

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
計入流動負債的借款：		
銀行借款	153,700	—
計入非流動負債的借款：		
銀行借款	200,000	—
	<b>353,700</b>	—

於2021年6月30日，本集團的借款人民幣300,000,000元以子公司寧波市雅太酒店物業服務有限公司的股權質押取得。

## 22 應付貿易賬款及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款(附註a)		
— 有關連人士(附註25)	140,696	113,703
— 第三方	1,775,049	1,475,176
	<b>1,915,745</b>	1,588,879
應付票據(附註a)		
— 有關連人士(附註25)	631	3,757
— 第三方	256,548	844,528
	<b>257,179</b>	848,285
其他應付款項		
— 尚未支付業務合併應付代價	1,230,988	37,929
— 暫時向／代表業主或出租人收取的款項(附註b)	662,459	586,707
— 按金	467,707	322,528
— 其他應付稅項	312,331	189,609
— 收購前應付股東的股息	128,382	—
— 應付利息	696	—
— 其他	249,928	180,418
	<b>3,052,491</b>	1,317,191
應計薪金	543,751	390,487
應付貿易賬款及其他應付款項	5,769,166	4,144,842
減：其他應付款項的非即期部分	325,343	—
即期部分	<b>5,443,823</b>	4,144,842



## 22 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

(a) 於2021年6月30日及2020年12月31日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款及應付票據賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,146,873	2,386,395
1至2年	13,800	32,152
2至3年	5,378	10,201
3年以上	6,873	8,416
	<b>2,172,924</b>	<b>2,437,164</b>

(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2021年6月30日及2020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。

## 23 承諾

### (a) 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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	8,903	—
1至2年	—	37,929
2至3年	6,140	—
	<b>15,043</b>	<b>37,929</b>

## 24 業務合併

截至2021年6月30日止六個月，本集團按總現金代價人民幣2,413,077,000元收購七家物業管理公司。可識別物業管理合約及客戶關係人民幣1,051,169,000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1,572,093,000元(附註15)入賬列為商譽。

## 24 業務合併(續)

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	2,413,077
<hr/>	
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	244,777
按公允值計入損益的金融資產	167,767
預付款項	7,758
應收貿易賬款及其他應收款項	650,253
物業及設備(附註14)	24,907
物業管理合約及客戶關係(附註15)	1,051,169
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	9,684
遞延所得稅資產	26,314
借款	(71,738)
合約負債	(121,870)
應付貿易賬款及其他應付款項	(637,098)
即期所得稅負債	(223,387)
租賃負債	(26,410)
遞延所得稅負債	(262,792)
可識別資產淨值總額	902,936
減：非控股權益	(61,952)
本集團應佔可識別資產淨值	840,984
商譽(附註15)	1,572,093



## 24 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	2,413,077
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	1,131,570
減：所收購子公司的現金及現金等價物	(244,777)
現金流出淨額	886,793

(b) 已收購應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項的公允值為人民幣650,253,000元。到期的應收貿易賬款總合約金額為人民幣713,479,000元，於收購時確認的虧損撥備為人民幣63,226,000元。

(c) 收入及利潤貢獻

自彼等各自收購日期起至2021年6月30日期間，已收購業務為本集團貢獻收入人民幣1,052,835,000元及淨利潤人民幣77,898,000元。倘收購於2021年1月1日已發生，截至2021年6月30日止六個月，綜合收入及綜合除稅後利潤將分別為人民幣8,257,186,000元及人民幣1,982,804,000元。

## 25 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	2,491,462	1,597,434
— 本集團最終控股公司的合營企業	79,418	64,377
	2,570,880	1,661,811
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	50,509	63,516
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	87,166	40,498





## 25 有關連人士交易 (續)

### (b) 與有關連人士的結餘 (續)

- (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。
- (ii) 應付有關連人士款項為非貿易性質、免息及按要求還款，而有關金額已於截至2021年6月30日止六個月內全部結清。

### (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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	8,966	5,057
養老金供款開支	128	19
	<b>9,094</b>	<b>5,076</b>

