

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

2025中期報告

貼心服務 真誠相伴

目 錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	8
企業管治及其他資料	21
中期簡明綜合財務報表的審閱報告	29
簡明綜合損益及其他全面收益表	31
簡明綜合財務狀況表	32
簡明綜合權益變動表	34
簡明綜合現金流量表	35
簡明綜合財務報表附註	36

公司資料

董事會

執行董事

段勝利先生(主席)
韓超先生
胡旭先生

非執行董事

桑權先生
林五昌先生

獨立非執行董事

彭燎原先生
文豔紅女士
董心怡先生
林懷漢先生(於2025年5月15日獲委任)
孔祥達先生(於2025年5月15日獲委任)

審核委員會

文豔紅女士(主席)
彭燎原先生
董心怡先生

薪酬委員會

董心怡先生(主席)
文豔紅女士
韓超先生

提名委員會

段勝利先生(主席)
彭燎原先生
文豔紅女士(於2025年7月21日獲委任)
董心怡先生

授權代表

段勝利先生
鄭程傑先生

聯席公司秘書

胡旭先生
鄭程傑先生

總部及中國主要營業地點

中國廣東省
廣州市
天河區
黃埔大道西78號
3101房之三

香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道38號
萬通保險中心22樓2201室

註冊辦事處

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

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

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

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

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

在香港聯合交易所有限公司主板的 股份代號

6666

公司網站

www.evergrandeservice.com

主席報告書

謹致各位股東：

本人謹代表恒大物業集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，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人民幣5,883.2百萬元，累計計提壞賬損失約人民幣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人民幣660.8百萬元，佔第三方應收賬款原值總額比例約18.0%，其減值後淨值較期初增長約23.4%至人民幣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 止六個月		截至2024年6月30日 止六個月		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
物業管理服務	5,627,822	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 止六個月		截至2024年6月30日 止六個月		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
住宅／商業等	4,786,155	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 止六個月		截至2024年6月30日 止六個月		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
關聯方	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 止六個月		截至2024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	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	1,198,689	18.0	1,256,091	20.2

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。於本報告日期，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。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2025年6月30日，本集團並無有關重大投資或資本資產的具體計劃。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司股東已於2021年5月10日舉行的本公司股東特別大會上決議採納本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購股權，將令本集團能招攬、激勵及保留高質素人才。董事認為，對本集團的合資格參與者(其中包括本集團及本公司任何相聯法團的任何全職或兼職僱員、執行人員、高級人員或董事，及董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻之任何其他人士、顧問、專家顧問、代理、供應商或合營夥伴)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目標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件但並無購股權可於授出後超過10年行使。

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

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

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

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，並將不低於於授出日期在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列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2025年6月30日止六個月期間的期初及期末，根據購股權計劃可授出的購股權數目均為1,081,081,100股股份。購股權計劃項下並無設立服務供應商分項限額。

自採納購股權計劃以來，概無購股權根據購股權計劃獲授出，且購股權計劃項下並無購股權未獲行使。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2025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，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	持有權益的身份	所持股份數目	股權概約百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	實益擁有人	3,550,000	0.03%
韓超先生	實益擁有人	210,000	0.00%
胡旭先生	實益擁有人	3,500	0.00%
桑權先生	實益擁有人	1,000	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於本公司在2025年6月30日已發行的股份總數計算。
2. 上述所有權益均為好倉。

(ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	所持股份數目	股權概約百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生	中國恒大集團 ⁽²⁾	實益擁有人	10,000	0.00%
桑權先生	中國恒大新能源汽車集團有限公司	實益擁有人	55,500	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2025年6月30日已發行的股份總數計算。
2. 中國恒大集團的股份自2025年8月25日上午九時起被取消上市地位。
3. 上述所有權益均為好倉。

(iii) 於本公司相聯法團購股權的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益的身份	所持購股權數目	股權概約 百分比 ⁽¹⁾
段勝利先生 ⁽²⁾	中國恒大集團	實益擁有人	20,600,000	0.16%
韓超先生 ⁽²⁾	中國恒大集團	實益擁有人	40,000	0.00%
胡旭先生 ⁽²⁾	中國恒大集團	實益擁有人	80,000	0.00%
桑權先生	中國恒大集團	實益擁有人	150,000	0.00%
林五昌先生	中國恒大集團	實益擁有人	70,000	0.00%

附註：

1. 該百分比乃基於相聯法團各自在2025年6月30日已發行的股份總數計算。
2. 段勝利先生、韓超先生、胡旭先生已向中國恒大集團清盤官發出有關放棄購股權的通知。
3. 上述所有權益均為好倉。

除上文披露者外，於2025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2025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	所持股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽²⁾
許家印先生	受控制法團權益	5,590,229,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	51.71%
鑫鑫(BVI)有限公司	受控制法團權益	5,590,229,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	51.71%
中國恒大集團	受控制法團權益及實益擁有人	5,590,229,000 ⁽³⁾⁽⁴⁾	51.71%

附註：

- 該等所持有股份數目的披露乃根據截至2025年6月30日止最新申報之權益披露通知作出。
- 該百分比乃基於本公司在2025年6月30日已發行的股份總數計算。
- 根據許家印先生(「許先生」)、鑫鑫(BVI)有限公司、中國恒大集團於2022年12月16日最後呈交有關其於2022年12月14日的權益之權益披露通知，在5,590,229,000股股份中，5,383,074,000股股份由CEG Holdings (BVI) Limited直接持有，而207,155,000股股份由中國恒大集團直接持有。CEG Holdings (BVI) Limited由中國恒大集團及盛建(BVI)有限公司分別直接擁有50%及50%權益。盛建(BVI)有限公司由安基(BVI)有限公司全資擁有，而後者由中國恒大集團全資擁有。鑫鑫(BVI)有限公司為一間由許先生全資擁有的公司，亦為中國恒大集團的直接控股股東。根據證券及期貨條例，許先生及鑫鑫(BVI)有限公司被視為於中國恒大集團擁有權益的本公司股份中擁有權益，而中國恒大集團、安基(BVI)有限公司及盛建(BVI)有限公司被視為於CEG Holdings (BVI) Limited持有的本公司股份中擁有權益。
- 根據中國恒大集團日期為2024年9月13日的公告(「該公告」)、日期為2025年5月12日的公告、日期為2025年6月9日的公告及日期為2025年7月2日的公告，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，於該公告日期持有本公司5,368,074,000股股份(佔已發行股份總數約49.65%)。另根據本公司日期為2025年9月11日的公告，中國恒大集團及CEG Holdings (BVI) Limited直接或間接持有本公司已發行股本的51.016%。根據證券及期貨條例，許先生、鑫鑫(BVI)有限公司、中國恒大集團及盛建(BVI)有限公司被視為於CEG Holdings (BVI) Limited持有的本公司股份中擁有權益。
- 上述所有權益均為好倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至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。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2025年6月30日後及直至本報告日期，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

本公司已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。

根據收購守則第3.7條作出的公告

本公司於2025年9月10日收到中國恒大集團及CEG Holdings (BVI) Limited (均為本公司控股股東，直接或間接持有本公司已發行股本的51.016%)的清盤人發出的接洽函，表明其一直尋求機會出售中國恒大集團及CEG Holdings (BVI) Limited所持有的本公司股份(「**潛在交易**」)，並已與相關有意方訂立保密協議，且於2025年9月9日已從其中部分的有意方收到不具約束力的指示性要約。然而，潛在交易還處於初步階段，清盤人未與任何有意方展開談判。清盤人擬於2025年11月前後邀請經挑選的有意方就潛在交易提交最終建議書，並將與該等有意方磋商最終交易文件的條款，以就潛在交易達成具約束力的交易文件。就收購守則而言，要約期已於2025年9月11日開始。詳情請參閱本公司日期為2025年9月11日的公告。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄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所載的標準守則，作為本公司有關董事進行證券交易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2025年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

董事資料變動

以下載列根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事資料變更。

於2025年7月21日，文豔紅女士獲委任為提名委員會成員並自2025年7月21日生效。

於2025年7月21日，段勝利先生與本公司訂立服務協議以重續任期，任期為自2025年7月22日起計三年，並可予重續及在服務協議訂明的若干情況下終止。

於2025年8月29日，林懷漢先生獲禹洲集團控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：01628)委任為非執行董事，自2025年9月1日起生效。

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。本報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會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

中期簡明綜合財務報表的審閱報告



致恒大物業集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

緒言

本核數師已審閱載於第31至64頁的恒大物業集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)的中期簡明綜合財務報表，包括於2025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相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，貴集團具備繼續持續經營的能力。就此事項，我們的結論未作修改。

結論

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

栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2025年8月29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	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	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	7	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	9	(41,066)	(34,945)
除所得稅前利潤		668,805	682,432
所得稅開支	10	(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
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		488,899	499,690
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		18,883	(698)
		488,899	499,690
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本及攤薄	12	人民幣 0.04 元	人民幣 0.05 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 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	13	77,383	67,908
使用權資產		23,999	22,860
無形資產	14	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
非流動資產總值		2,151,939	2,155,796
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	3,389,640	3,152,306
預付款項	16	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	18	126,799	137,549
現金及現金等價物	17	2,778,089	2,697,369
流動資產總值		6,394,422	6,554,547
資產總值		8,546,361	8,710,343
權益			
股本	19	7,060	7,060
儲備	20	(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		1,444,160	977,174

	附註	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)
負債			
非流動負債			
其他應付款項	21	61,200	75,053
租賃負債		14,920	11,008
遞延稅項負債		113,193	123,942
非流動負債總額		189,313	210,003
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	21	3,748,172	4,222,898
即期稅項負債		614,161	461,143
租賃負債		78,533	84,118
流動負債總額		6,912,888	7,523,166
負債總額		7,102,201	7,733,169
權益及負債總額		8,546,361	8,710,343

以上簡明綜合財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第 31 頁至第 64 頁之中期財務資料已於 2025 年 8 月 29 日獲董事會批准並代為簽署。

段勝利
董事

韓超
董事

簡明綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘(經審核)	7,060	(6,082,397)	5,607,762	(467,575)	486,786	19,211
期內利潤	-	-	500,526	500,526	(698)	499,828
外幣換算差額	-	(138)	-	(138)	-	(138)
與本公司擁有人進行的交易						
非控股權益注資	-	-	-	-	4	4
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(46,288)	(46,288)
收購非全資附屬公司之額外權益	-	-	-	-	(15,694)	(15,694)
於2024年6月30日的結餘(未經審核)	7,060	(6,082,535)	6,108,288	32,813	424,110	456,923
於2025年1月1日的結餘(經審核)	7,060	(5,969,520)	6,517,066	554,606	422,568	977,174
期內利潤	-	-	472,272	472,272	18,883	491,155
外幣換算差額	-	(2,256)	-	(2,256)	-	(2,256)
與本公司擁有人進行的交易						
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(21,913)	(21,913)
於2025年6月30日的結餘(未經審核)	7,060	(5,971,776)	6,989,338	1,024,622	419,538	1,444,160

以上簡明綜合權益變動表應與隨附的附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營(所用)/所得現金	(272,050)	682,180
已付中國企業所得稅	(54,193)	(586,256)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(326,243)	95,924
投資活動的現金流量		
購置物業及設備	(22,677)	(15,989)
購置無形資產	(745)	(3,442)
出售物業及設備所得款項	139	1,109
已收利息	8,433	11,517
過往年度收購附屬公司應付代價的付款淨額	(10,400)	(32,262)
向聯營公司注資	(7,819)	(9,621)
購買按公允值計入損益的金融資產	(635,000)	(580,000)
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項	1,105,000	997,474
來自一間聯營公司的股息收入	2,270	720
投資活動所得現金淨額	439,201	369,506
融資活動的現金流量		
租賃付款	(10,204)	(25,019)
非控股權益注資	-	4
向非控股權益分派的股息	(21,913)	(1,179)
融資活動所用現金淨額	(32,117)	(26,194)
現金及現金等價物增加淨額	80,841	439,236
期初現金及現金等價物	2,697,369	1,880,850
現金及現金等價物的匯兌調整	(121)	12
期末現金及現金等價物	2,778,089	2,320,098

以上簡明綜合現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

恒大物業集團有限公司(「本公司」)為一家於2020年3月13日根據開曼群島《公司法》(1961年第3號法例第22章)(經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的最終控股公司為中國恒大集團，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，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，本公司及其附屬公司(「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。該等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。

2. 編製基準(續)

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措施，並加強市場化拓展，推動創新業務發展，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。

2. 編製基準(續)

持續經營假設(續)

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及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。採用與本集團相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. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的活動面臨多種財務風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並力求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

4.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

由於大部分經營實體位於中華人民共和國內地(「**中國內地**」)，故本集團的正常經營活動主要以人民幣進行。外匯風險主要來自若干附屬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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貨幣資產		
— 港元(「 港元 」)	7,837	34,920
— 美元(「 美元 」)	26	57
	7,863	34,977

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

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表中須提供的所有金融風險管理資料及披露，並應連同本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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相關到期日組別，分析本集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元 (未經審核)	1至2年 人民幣千元 (未經審核)	2至5年 人民幣千元 (未經審核)	5年以上 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2025年6月30日					
租賃負債	79,951	7,133	7,334	2,680	97,098
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)	3,374,304	61,200	–	–	3,435,504
	3,454,255	68,333	7,334	2,680	3,532,602

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.2 流動資金風險(續)

	1年以內 人民幣千元 (經審核)	1至2年 人民幣千元 (經審核)	2至5年 人民幣千元 (經審核)	5年以上 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於2024年12月31日					
租賃負債	85,714	5,050	5,360	2,216	98,340
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)	3,636,161	75,053	-	-	3,711,214
	3,721,875	80,103	5,360	2,216	3,809,554

4.1.3 金融工具之公允值計量

(a) 公允值層級

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

- 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數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入)(第3層)。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 金融工具之公允值計量(續)

(a) 公允值層級(續)

下表顯示按公允值計量的本集團金融資產：

	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2025年6月30日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	33,180	33,180

	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2024年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產	-	-	503,180	503,180

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 金融工具之公允值計量(續)

(b) 有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允值的資料

金融資產	於2025年 6月30日 的公允值 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 的公允值 人民幣千元 (經審核)	公允值層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
理財產品	30,000	500,000	第3層	一間中國內地的金融機構參考相關投資的資產淨值提供的報價。	不適用，原因是本集團並未量化不可觀察輸入數據。
非上市實體投資	3,180	3,180	第3層	經調整資產淨值法。	缺乏市場可銷性的貼現系數：20% (2024年：20%)。貼現系數愈大，公允值愈低。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3 金融工具之公允值計量(續)

(c) 下表顯示截至2025年6月30日止六個月第3層金融工具的變動：

	金融資產	
	理財產品 人民幣千元	非上市 權益投資 人民幣千元
於2025年1月1日(經審核)	500,000	3,180
添置	635,000	—
出售	(1,105,000)	—
於2025年6月30日(未經審核)	30,000	3,180

5. 分部資料

管理層根據主要營運決策人(「主要營運決策人」)所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認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。

6. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務的所得款項。截至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年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 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
	5,627,822	5,193,797
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
	6,646,590	6,220,192
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
	6,646,590	6,220,192
客戶類型		
— 有關連人士(附註22)	20,473	31,317
— 第三方	6,626,117	6,188,875
	6,646,590	6,220,192

7. 其他收入

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

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。

8. 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	2,961,658	2,772,979
養老金計劃供款開支(附註)	218,322	207,784
	3,179,980	2,980,763

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

9. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息	1,633	8,923
其他財務成本(附註)	39,433	26,022
	41,066	34,945

附註：其他財務成本指本集團就業主一次性支付物業管理費而向其提供的減讓。

10. 所得稅開支

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

本公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的附屬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，首二百萬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附屬公司及分公司位於中國內地西部地區，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附屬公司及分公司自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附屬公司適用20%的所得稅率。

11. 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）。

12. 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，本公司並無任何已發行潛在普通股。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年 人民幣千元 (未經審核)	2024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)	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

13. 物業及設備

	物業		機械		汽車		傢具、裝置 及設備		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	
於2025年1月1日										
成本	13,427	66,338	59,253	171,972	310,990					
累計折舊	(5,559)	(47,659)	(46,683)	(143,181)	(243,082)					
期初賬面淨值(經審核)	7,868	18,679	12,570	28,791	67,908					
添置	21	11,541	3,304	7,811	22,677					
出售	—	(25)	(142)	(372)	(539)					
折舊支出	(696)	(3,432)	(2,324)	(6,211)	(12,663)					
期終賬面淨值(未經審核)	7,193	26,763	13,408	30,019	77,383					
於2025年6月30日										
成本	13,448	77,879	62,557	179,783	333,667					
累計折舊	(6,255)	(51,116)	(49,149)	(149,764)	(256,284)					
賬面淨值(未經審核)	7,193	26,763	13,408	30,019	77,383					

13. 物業及設備(續)

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

14. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2025 年 1 月 1 日				
成本	31,686	1,195,199	1,738,218	2,965,103
累計攤銷及減值虧損	(17,964)	(668,028)	(780,831)	(1,466,823)
期初賬面淨值(經審核)	13,722	527,171	957,387	1,498,280
截至 2025 年 6 月 30 日止期間				
期初賬面淨值	13,722	527,171	957,387	1,498,280
添置	745	-	-	745
攤銷	(1,183)	(42,902)	-	(44,085)
減值虧損	-	-	-	-
期終賬面淨值(未經審核)	13,284	484,269	957,387	1,454,940
於 2025 年 6 月 30 日				
成本	32,431	1,195,199	1,738,218	2,965,848
累計攤銷及減值虧損	(19,147)	(710,930)	(780,831)	(1,510,908)
賬面淨值(未經審核)	13,284	484,269	957,387	1,454,940

14. 無形資產(續)

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

14. 無形資產(續)

根據管理層評估結果，截至2025年6月30日止六個月，並無就物業管理合約及客戶關係確認減值撥備(截至2024年6月30日止六個月：人民幣3,786,000元)，而截至2025年6月30日止六個月，並無就商譽確認減值撥備(截至2024年6月30日止六個月：人民幣20,948,000元)。該等項目於比較期間計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他損失」項下。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於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(i))	2,841,559	2,586,373
可收回增值稅	32,339	28,319
其他應收款項(附註(ii))	515,742	537,614
	3,389,640	3,152,306

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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22)	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22)	(2,198,628)	(2,203,003)
— 第三方	843,046	(773,320)
	2,841,559	2,586,373

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撥備分別為約人民幣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撥備分別為約人民幣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)。

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，應收貿易賬款以人民幣計值，其賬面值與其公允值相若。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(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)
	—	—
其他有關連人士(附註22)	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
其他應收款項總額	659,625	678,381
減：其他應收款項減值撥備		
— 有關連人士(附註22)	(7,153)	(7,188)
— 第三方	(136,730)	(133,579)
其他應收款項總額	515,742	537,614

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。

附註(b)：代業主付款主要指物業的公用事業成本。

16. 預付款項

	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)
向供應商預付款項		
— 有關連人士(附註22)	929	1,392
— 第三方	59,193	58,127
	60,122	59,519

17. 現金及現金等價物

	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)
銀行存款	2,775,424	2,694,299
庫存現金	2,665	3,070
	2,778,089	2,697,369

附註：

(a) 以下列貨幣計值的現金及現金等價物：

	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)
人民幣	2,770,226	2,679,240
美元	26	57
港元	7,837	18,072
	2,778,089	2,697,369

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

18. 受限制現金

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

19. 股本

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

20. 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日 止六個月					
於2025年1月1日的結餘 (經審核)	5,944,185	839,577	(12,757,253)	3,971	(5,969,520)
外幣換算差額	-	-	-	(2,256)	(2,256)
於2025年6月30日的結餘 (未經審核)	5,944,185	839,577	(12,757,253)	1,715	(5,971,776)

20. 儲備(續)

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

附註： 法定儲備

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

21. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於 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(a))		
— 有關連人士(附註22)	423,348	453,820
— 第三方	1,209,626	1,312,851
	1,632,974	1,766,671
應計薪金	304,522	505,544
其他應付款項		
— 有關連人士(附註22)	136,207	133,650
— 第三方		
— 暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註(b))	347,925	425,679
— 按金	383,307	401,510
— 其他應付稅項	69,346	81,193
— 業務合併應付代價	435,053	447,228
— 其他	500,038	536,476
	1,871,876	2,025,736
	3,809,372	4,297,951
減：非流動部分	(61,200)	(75,053)
流動部分	3,748,172	4,222,898

21. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

附註：

(a) 於2025年6月30日及2024年12月31日，根據貨品及服務列示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
	1,632,974	1,766,671

(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2025年6月30日及2024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。

22. 有關連人士交易

(a) 與有關連人士的交易

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年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	19,098	26,691
— 本集團最終控股公司的合營企業	1,375	4,626
	20,473	31,317
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	4,346	3,411
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	—
	78,971	63,193

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。由於物業管理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。此外，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。

22. 有關連人士交易(續)

(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15)		
—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
	2,199,294	2,205,037
減：應收貿易賬款減值撥備(於損益中扣除)	(2,198,628)	(2,203,003)
	666	2,034

22. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘(續)

	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)
其他應收款項(附註 15)		
— 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(於損益中扣除)	(7,153)	(7,188)
	3,193	3,539
預付款項(附註 16)		
— 由本集團最終控股公司控制	929	1,392
應付貿易賬款(附註 21)		
— 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
	423,348	453,820
其他應付款項(附註 21)		
— 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
	136,207	133,650
合約負債		
— 由本集團最終控股公司控制	6,820	6,263

- (i) 上述應收貿易賬款、預付款項、應付貿易賬款以及合約負債為貿易性質、不計息及按合約條款還款。

22. 有關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事及核心管理人員共 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 年 人民幣千元 (未經審核)	2024 年 人民幣千元 (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	215	165
	7,384	5,546

