

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



2026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	11
企業管治及其他資料	24
中期簡明綜合財務報表的審閱報告	32
簡明綜合損益及其他全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	39

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
孔祥達先生

審核委員會

文豔紅女士(主席)
彭燎原先生
董心怡先生

薪酬委員會

董心怡先生(主席)
文豔紅女士
韓超先生

提名委員會

段勝利先生(主席)
彭燎原先生
文豔紅女士
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

思立安栢淳會計師事務所有限公司
(前稱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2026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6,942.7百萬元，同比增長約4.5%；毛利潤約人民幣1,331.9百萬元，毛利率約19.2%；淨利潤約人民幣503.3百萬元，淨利率約7.2%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣517.0百萬元，每股基本盈利約人民幣0.05元。於2026年6月30日，本公司淨資產約人民幣2,461.0百萬元，較2025年末增加約人民幣511.2百萬元，可用資金約人民幣4,244.3百萬元，較2025年12月31日減少約人民幣66.2百萬元。

期內，本集團累計簽約(含續簽)第三方面積約4,300萬平方米，合同年飽和收入近人民幣10億元；簽約項目於期內進場率高達94.4%，對集團現金流與利潤形成有效貢獻。

業務回顧

2026年上半年，政策端釋放出明確信號。《政府工作報告》首次將「物業服務質量提升行動」納入頂層設計，兩會明確提出「物業服務+生活服務」方向，鼓勵物業服務向家庭場景延伸。住建部亦專題撰文，強調要聚焦居民天天有感的「關鍵小事」，以行業自律和服務規範推動居住品質升級。政策在打開發展空間的同時，也確立了新的行業標尺—品質、透明、信任。粗放經營的空間持續收窄，而真正深耕服務的企業，正迎來政策紅利加速釋放的窗口期。



然而，機遇之外，挑戰同樣不容回避。物業服務價格廣受質疑，人工成本剛性攀升，企業利潤雙向承壓；監管趨嚴倒逼公共收益透明化；同時，業主對響應效率、服務精細度及場景融合的需求持續升級，而行業供給能力存在落差。多重矛盾疊加，既考驗企業既有的運營模式，亦倒逼企業重塑服務價值。

挑戰當前，本集團選擇以長期主義作答，回歸服務初心，以透明立信，重建業主信任鏈條；以科技賦能，解放一線生產力，提升服務效率；以能力升級，讓物業從基礎維護延伸至生活運營，將單一服務轉化為多元場景解決方案。我們堅信，唯有在提升服務價值中贏得長久滿意，方能讓物業真正成為美好生活的承載者。

服務提質，於細微處見真章。期內，我們持續深化「家園煥新」行動，投入專項資金用於社區翻新與功能補強，從環境改造、智慧設備升級到適老適幼設施完善，一系列亮點工程落地，讓社區在時光流轉中歷久彌新。硬件煥新之外，服務溫度同步提升，常態化開展「直面業主三件事」，旨在打通需求感知的「最後一百米」。通過定期組織「設備房開放日」，將看不見的守護變為看得見的放心；落實「入戶拜訪」機制，將上門服務與安全宣傳有機融合，主動協助業主排查家居安全隱患，並為獨居老人等重點群體建立專項關懷檔案，真正把身邊每一件「關鍵小事」辦到心坎上。同時，通過「業主見面會」面對面傾聽業主需求，在坦誠交流中校準服務方向，確保每一項改進都源於業主之聲、落於扎實行動。服務品質的厚度，不在宏大的敘事裡，正藏身於每一件平凡小事的閉環解決與對細節日復一日的堅持中。

透明是建立信任最樸素的方式。期內，我們自主研發的「公區寶」在「我家燈火」小程序全面上線，其可對電梯廣告費、臨時停車費、場地租金等公共收益，實現系統智能抓取、自動入賬、分賬與實時動態顯示，全程無須人工干預。同時，「公區寶」向全體業主開放了需求共創通道，業主可隨時就公區收益使用方案發起投票、提出異議。每一項經營決策的調整，都需經過線上表決與公示期後方可執行。從手工記賬、紙質公示到系統化透明呈現，技術解決了信息不對稱的長期痛點，推動物業與業主的關係從「單向公示」走向「主動公開、全程監督、業主共建」的協同治理模式。透明，讓信任有了抓手。「公區寶」不只是一款工具，更是一把將公共收益從「幕後」引向「台前」的鑰匙—以數字化點亮業主的知情權，以透明重建物業與業主之間的信任燈火。該程序一經上線，業主讚譽有加，多家媒體亦給予廣泛報道與好評，這份來自用戶與社會的認可，正是對透明價值最有力的回應。



從管理空間到經營生活。我們聚焦到家服務、房屋租售、社區旅遊等高潛力場景，持續打磨服務產品，將「近距離、全時段、可信賴」的天然優勢轉化為實實在在的服務能力。我們貫徹「精一崗，通百技，服務進萬家」理念，推動一線崗位參與增值經營，以分傭機制共享成果。期內，本集團深耕家庭維修業務，持續賦能非工程崗員工，開展「家庭維修師」認證，有效提升項目維修響應效率，並聯動家政保潔、家電清洗等成熟品類，共同驅動到家服務收入同比上升31.9%。同時，持續深化業主服務，盤活業主閒置資產，穩步推進「百萬門店」戰略，期內促成交易規模超人民幣36億元，租售收入同比上升27.1%。此外，我們圍繞業主出行需求拓展精品旅遊服務，期內累計服務業主出行超6.4萬人次，營收同比提升141.2%。各業務板塊協同發力，員工增收與服務延伸同步推進，期內累計2.2萬餘名員工參與增值業務並獲傭，「人人都是經營者」的理念在服務一線落地生根，全員經營意識深度激活，增值業務發展根基持續夯實。

以AI延伸人的能力。我們加速推進「AI+」在業務場景的落地，於期內升級智慧收費系統，通過自動算費、多渠道繳費與繳費偏好識別，變被動催繳為柔性提醒，收繳效率顯著提升。同時，將保潔、秩序、工程等多線巡檢合併為綜合巡檢，借助AI識別與智能研判，系統可自動發現垃圾桶滿溢、通道佔用、設備異常等數十類場景問題，以更少人力實現更精準的風險預警，讓社區安全從「人巡」升級為「智防」。此外，持續迭代「玄覽」智能客訴系統，基於語義理解與情緒感知，動態生成情緒熱力圖譜，化被動接收為主動洞察，同時與智能工單深度協同，形成訴求主動發現、提前預警，及時化解、效果評價的全流程閉環。AI不是替代人，而是把人從繁瑣中解放出來，將精力回歸業主本身，讓員工更專注於有溫度的服務。

本集團子公司深圳盈緯數據科技集團有限公司(「盈緯數科」)，依託集團三千項目、十萬員工實戰迭代的深厚積累，以「提效、增收、業主滿意」三大產品力精準切入物企痛點，憑藉標準化產品及敏捷交付快速開拓市場。期內成功簽約超300家外部物企，平台產品在實戰中持續獲得客戶認可，商業價值逐步凸顯。

鍛造與業務同頻的人才隊伍。期內，我們以標杆引領服務精神，持續挖掘「身邊的服務榜樣」，讓用心服務者被看見、被尊重，全力營造「比學趕幫超」的團隊氛圍，讓服務意識與服務水平的提升融入日常、成為自覺。幹部評價堅持「看作風、看成績、看初心」，以實績論英雄，同步建立科學合理的容錯機制，為敢幹事、能幹事者留足空間，並完善各層級人才儲備池，保障組織活力持續輸出。在此基礎上，我們順應AI技術發展趨勢，推動崗位向複合能力方向迭代，優化組織架構及業務流程，強化橫向協同，讓資源配置更精準、現場管理更高效。

未來展望

公司將以科技為核心引擎，推動認知升級、組織重構、技能重塑與工作方式變革四維並進，讓數智技術轉化為生產力，於精細服務中重塑價值，在降本增效中激發內生動力，以賦能行業開拓增長空間，堅定走好科技驅動、價值引領的高質量發展之路。



深耕服務價值。服務品質是物業企業的立身之本，也是連接客戶最堅實的紐帶。2026年下半年，我們將繼續以高標準夯實日常服務，推行清單式量化管理，讓每項服務有標可依、有據可查、有質可控；同步依託數智化工具穿透服務全流程，推動賬單公開、工單追蹤、評價可查，讓業主直觀感知服務的每一個切面。當信任成為服務的底色，物業便不僅僅是服務的提供方，更是值得託付的生活夥伴。公司將聚焦社區團購、房屋租售、到家服務等核心需求場景，專注「一米寬」的領域，做足「百米深」的功夫，讓產品力在深耕中持續精進。同時，激發全員經營協同，持續賦能一線，讓專業技能成為贏得業主信賴的基石，最終實現「服務增值、員工增收、業主滿意」的良性循環。

從組織提效到行業賦能。2026年下半年，我們將持續推動AI深嵌服務全鏈條，從前端服務響應到中後台運營管理，從能源調度到資產運維，讓「人找事」變為「AI派活、事找人」，將AI能力從標準化場景向複雜業務環節延伸。同時，打造一線員工的智能作業夥伴，將優秀經驗轉化為隨時可調用的知識資產，讓每位員工無論經驗深淺，背後皆有強大的數字平台在支撐，使「精一崗、通百技」從理想照進現實，從而整體抬升團隊能力曲線。

立足本集團規模化土壤，我們將重點打造盈綽數科開箱即用的SaaS產品矩陣，為中小物企提供覆蓋全場景的一站式數智化解決方案。以極低的接入門檻、極高的交付效率，破解中小物企轉型困局，致力成為其數智升級的首選戰略夥伴。我們將以產品力兌現市場信任，以服務力沉澱行業口碑。技術向善、回歸人本，讓一線物業人擁有更多職業尊嚴，讓萬千家庭感知更透明、更具品質的物業服務。

功崇惟志，業廣惟勤。最後，本人謹代表董事會，向全體同事和管理團隊的堅守與付出致以誠摯敬意，並向所有股東和利益相關者的支持與信任表示衷心感謝。讓我們繼續同心同行，以扎實行動推動公司邁向高質量發展的新階段。

段勝利

董事長

香港，2026年8月31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6,942.7百萬元，同比增長約4.5%。

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2026年6月30日 止六個月		截至2025年6月30日 止六個月		
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	增長率 (%)
物業管理服務	5,846,160	84.2	5,627,822	84.6	3.9
— 基礎物業管理服務	5,831,492	84.0	5,611,812	84.4	3.9
— 非業主增值服務	14,668	0.2	16,010	0.2	-8.4
社區生活服務	537,800	7.7	456,205	6.9	17.9
資產管理服務	406,981	5.9	398,907	6.0	2.0
社區運營服務	151,709	2.2	163,656	2.5	-7.3
合計	6,942,650	100.0	6,646,590	100.0	4.5

(一) 物業管理服務

期內，物業管理服務收入約人民幣5,846.2百萬元，同比增長約3.9%。其中：

1. 基礎物業管理服務收入約人民幣5,831.5百萬元，同比增長約3.9%，主要由於本集團(i)在管面積增加；及(ii)以服務促收費，持續提升服務質量，風險客戶減少所致。

截至2026年6月30日，本集團總在管面積約603百萬平方米，較2025年6月30日總在管面積約596百萬平方米增加約700萬平方米。

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255.7百萬元。

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 2026 年 6 月 30 日 止六個月		截至 2025 年 6 月 30 日 止六個月		
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	增長率 (%)
住宅／商業等	4,944,539	84.8	4,786,155	85.3	3.3
公建項目／城市公服等	886,953	15.2	825,657	14.7	7.4
合計	5,831,492	100.0	5,611,812	100.0	3.9

2. 非業主增值服務收入約人民幣 14.7 百萬元。

(二) 社區生活服務

期內，社區生活服務收入約人民幣 537.8 百萬元，同比增長約 17.9%，主要由於：(i) 聚焦業主戶內服務需求，擴大到家服務產品品類及服務規模；(ii) 圍繞業主直飲水及新能源充電需求，擴大業務規模，提升經營收入；(iii) 拓展文旅服務覆蓋範圍，帶動收入增長；及(iv) 優化社區零售業務供應鏈與服務能力，增加高頻剛需品類，推動收入穩步提升。

(三) 資產管理服務

期內，資產管理服務收入約人民幣 407.0 百萬元，同比增長約 2.0%，主要由於本集團依託社區資源優勢，優化專業服務團隊，將房屋租售與物業服務深度協同，以差異化服務提升客戶滿意度與業務轉化率，帶動收入穩健增長。

(四) 社區運營服務

期內，社區運營服務收入約人民幣 151.7 百萬元，同比下降約 7.3%，主要由於受外部市場環境影響，商家社區營銷及場地合作需求收縮，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 2026 年 6 月 30 日 止六個月		截至 2025 年 6 月 30 日 止六個月		
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	增長率 (%)
關聯方	2,655	0.0	20,473	0.3	-87.0
第三方	6,939,995	100.0	6,626,117	99.7	4.7
合計	6,942,650	100.0	6,646,590	100.0	4.5

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、增值類業務採購成本、稅項及其他徵費等。

期內，本集團銷售成本由 2025 年同期約人民幣 5,447.9 百萬元增長約 3.0% 至期內約人民幣 5,610.8 百萬元，主要由於：(i) 本集團在管面積擴大；(ii) 提升服務品質，持續推進項目煥新工程及消防維保設施升級；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 2026 年 6 月 30 日 止六個月		截至 2025 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	945,500	16.2	836,897	14.9
— 基礎物業管理服務	944,164	16.2	835,450	14.9
— 非業主增值服務	1,336	9.1	1,447	9.0
社區生活服務	118,854	22.1	99,251	21.8
資產管理服務	205,788	50.6	195,521	49.0
社區運營服務	61,746	40.7	67,020	41.0
合計	1,331,888	19.2	1,198,689	18.0

期內，本集團整體毛利約人民幣 1,331.9 百萬元；毛利率約為 19.2%，同比上升約 1.2 個百分點。

1. 物業管理服務方面，毛利率由 2025 年同期約 14.9% 上升約 1.3 個百分點至期內約 16.2%。其中，基礎物業管理服務毛利率由 2025 年同期約 14.9% 上升約 1.3 個百分點至期內約 16.2%，主要由於：(i) 本集團聚焦有質量的規模擴張；(ii) 持續提升服務品質，風險客戶有所減少；及 (iii) 依託集採機制與數智化管理平台，有效控制營業成本。

2. 社區生活服務方面，毛利率由2025年同期約21.8%上升約0.3個百分點至期內約22.1%，主要由於：(i) 本集團持續優化盈利模式；及(ii) 隨著業務口碑及團隊專業性提升，有效降低拓客成本。
3. 資產管理服務方面，毛利率由2025年同期約49.0%上升約1.6個百分點至期內約50.6%，主要由於房屋租售業務擴大大自營規模，搭建專業團隊，提高人均效能，從而提高毛利率。
4. 社區運營服務方面，毛利率由2025年同期約41.0%下降約0.3個百分點至期內約40.7%。

行政及營銷開支

期內，本集團行政及營銷開支由2025年同期約人民幣460.4百萬元下降約5.1%至期內約人民幣437.0百萬元，主要由於本集團持續降本增效，嚴控行政費用支出。

其他收入

期內，其他收入約人民幣30.9百萬元，較2025年同期約人民幣34.8百萬元減少約人民幣3.9百萬元。

其他(損失)／收益

期內，本集團其他損失淨額約人民幣44.1百萬元，較2025年同期其他收益淨額約人民幣0.2百萬元增加損失約人民幣44.3百萬元，主要由於期內商譽減值所致。

所得稅開支

期內，本集團的所得稅開支約人民幣162.7百萬元，較2025年同期約人民幣177.7百萬元減少約人民幣15.0百萬元，主要由於確認遞延所得稅資產增加所致。

期內利潤

期內，本集團淨利潤約人民幣503.3百萬元，較2025年同期約人民幣491.2百萬元上升約2.5%，淨利率約為7.2%，較2025年同期約7.4%下降約0.2個百分點。

期內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣517.0百萬元，較2025年同期約人民幣472.3百萬元上升約9.5%。

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2026年6月30日，本集團的物業及設備賬面淨值約人民幣88.2百萬元，較2025年12月31日約人民幣82.0百萬元增加約人民幣6.2百萬元。

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2026年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣1,294.1百萬元，較2025年12月31日約人民幣1,380.0百萬元減少約人民幣85.9百萬元，主要由於過往年度被收購子公司確認的商譽、物業管理合約及客戶關係於期內分別產生約人民幣42.8百萬元減值及約人民幣42.5百萬元攤銷所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2026年6月30日，本集團的應收貿易賬款約人民幣2,923.4百萬元，較2025年12月31日約人民幣2,650.8百萬元增加約人民幣272.6百萬元，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，貿易應收賬款餘額有所增加。

本集團的其他應收款項，由2025年12月31日約人民幣519.7百萬元減少約人民幣0.4百萬元至2026年6月30日約人民幣519.3百萬元。

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2026年6月30日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,978.9百萬元，較2025年12月31日約人民幣1,887.3百萬元增加約人民幣91.6百萬元，主要由於本集團收入規模擴大及為提升服務質量，相關材料採購、維修工程等應付貿易款項上升所致。

其他應付款項由2025年12月31日約人民幣2,144.5百萬元減少約人民幣241.2百萬元至2026年6月30日約人民幣1,903.3百萬元(其中長期應付款項約人民幣75.0百萬元，即期應付款項約人民幣1,828.3百萬元)，主要由於本集團支付過往年度業務合併對價款項及與第三方往來款項下降所致。

合約負債

合約負債主要產生自客戶就尚未提供的物業管理服務、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2026年6月30日，本集團合約負債約人民幣2,317.0百萬元，較2025年12月31日約人民幣2,623.7百萬元減少約人民幣306.7百萬元，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2026年6月30日，本集團的可用資金(包含現金及現金等價物、受限制現金、到期三個月以內的理財產品及結構性存款)總額約人民幣4,244.3百萬元，較2025年12月31日約人民幣4,310.5百萬元減少約人民幣66.2百萬元。

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127.6百萬元，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2026年6月30日，本集團的流動資產淨額約人民幣645.2百萬元(於2025年12月31日：流動資產淨額約人民幣87.5百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.09倍(於2025年12月31日：1.01倍)。

於2026年6月30日，本集團沒有任何借款。因此，於2026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2025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，主要為物業服務公司就物業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服務的物業項目數量，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服務費等相關收入，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。同時，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。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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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。

重大損失無法追回的風險

本集團因人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事出現了重大損失(「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(清盤中)(「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，截至2026年6月30日，本集團已向相關方追回款項約人民幣9.5百萬元，後續將繼續採取合理的措施追收剩餘債務，積極維護本集團利益，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2026年6月30日，本集團概無資產質押。

或有負債

於2026年6月30日，本集團概無重大或有負債。

人力資源

於2026年6月30日，本集團有101,070名僱員(於2025年12月31日：100,567名僱員)。期內，員工成本總額約為人民幣3,341.2百萬元。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33.0萬小時，人均受訓時數為3.3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2026年6月30日止六個月，本集團概無任何重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2026年6月30日，本集團並無有關重大投資或資本資產的具體未來計劃。

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本公司股份(「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。根據購股權計劃授出的任何購股權，其歸屬期不得超過自授出日期起計10年。

按照於2021年5月10日為採納購股權計劃而舉行的股東特別大會日期已發行的10,810,811,000股股份計算，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(不包括庫存股份)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2026年6月30日止六個月的期初及期末，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。

購股權計劃自其採納日期起至2031年5月9日止十年內有效及生效。於本報告日期，購股權計劃的剩餘期限約為4年8個月。於截至2026年6月30日止六個月及截至本報告日期，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效，且購股權計劃項下並無購股權未獲行使。因此，於截至2026年6月30日止六個月內可就購股權計劃授予的購股權而發行的股份數目除以截至2026年6月30日止六個月已發行股份（不包括庫存股份）的加權平均數為零。

除上述披露外，本公司概無採納任何其他購股權計劃或股份獎勵計劃。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2026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2026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2026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	相關股份數目	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在2026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人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2026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2026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：

- 該等所持股份數目的披露乃根據截至2026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2026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 (清盤中)(「CEG Holdings」)直接持有，而207,155,000股股份由中國恒大集團直接持有。CEG Holdings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)有限公司被視為為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)有限公司被視為為CEG Holdings持有的本公司股份中擁有權益。
- 根據中國恒大集團(其股份自2025年8月25日上午九時起被取消上市地位)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)有限公司被視為為CEG Holdings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2026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2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

根據上市規則第13.20條作出的披露

就董事所知，截至2026年6月30日，並無出現會導致上市規則第13.20條項下有關本公司向實體墊款的披露責任之情況。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2026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。

潛在交易進展

中國恒大集團及CEG Holdings的共同及個別清盤人(「清盤人」)一直尋求機會出售(其中包括)中國恒大集團及CEG Holdings所持有的本公司股份(「潛在交易」)，截至本報告日期，潛在交易最新進展為：(i)在此前的潛在買方決定不推進潛在交易後，清盤人持續與若干潛在買方就潛在交易展開討論。該等潛在買方包括新加入該流程的各方，以及此前曾參與過該流程的其他方；(ii)若干潛在買方已獲邀請對本集團進行盡職調查，並於2026年9月就潛在交易提交非約束性方案；及(iii)於本報告日期，清盤人尚未就潛在交易與任何潛在買方訂立任何正式或具有法律約束力的協議，且任何最終交易文件的簽署時間尚未確定。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2025年9月11日、2025年10月15日、2025年11月14日、2025年12月19日、2026年1月13日、2026年2月6日、2026年3月11日、2026年4月14日、2026年5月19日、2026年6月25日、2026年7月27日及2026年8月20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2026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2026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 2026 年 6 月 15 日，本公司分別與韓超先生及胡旭先生訂立服務協議，以重續其任期，任期自 2026 年 6 月 21 日起為期一年，董事袍金維持不變。

於 2026 年 6 月 15 日，本公司分別與桑權先生及林五昌先生訂立委任函，以重續其任期，任期自 2026 年 6 月 21 日起為期一年，董事袍金維持不變。

孔祥達先生自 2024 年 12 月 5 日起擔任北京首鋼朗澤科技股份有限公司(股份代號：2553)的獨立非執行董事，該公司已於 2026 年 6 月 3 日在聯交所主板上市。

中期股息

董事會不建議就截至 2026 年 6 月 30 日止六個月派付任何中期股息(截至 2025 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(審核委員會主席)、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 2026 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 2026 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思立安栢淳會計師事務所有限公司(前稱栢淳會計師事務所有限公司)，根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第 2410 號「實體的獨立核數師執行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34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2026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、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《香港審閱準則》第2410號「實體的獨立核數師執行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。



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。

思立安栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

李希琳

執業證書編號：P06294

香港

2026年8月31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	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	6,942,650	6,646,590
銷售成本		(5,610,762)	(5,447,901)
毛利		1,331,888	1,198,689
其他收入	7	30,940	34,775
其他(損失)/收益		(44,107)	192
金融資產減值損失		(144,249)	(68,467)
投資物業公允值收益/(損失)		1,910	(501)
行政及營銷開支		(436,990)	(460,417)
經營利潤		739,392	704,271
應佔使用權益法核算的投資之淨利潤		6,100	5,600
財務成本	9	(79,559)	(41,066)
除所得稅前利潤		665,933	668,805
所得稅開支	10	(162,683)	(177,650)
期內利潤		503,250	491,155
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		517,032	472,272
— 非控股權益		(13,782)	18,883
		503,250	491,155
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		(1,207)	(2,256)
期內全面收益總額		502,043	488,899
以下人士應佔全面收益/(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		515,825	470,016
— 非控股權益		(13,782)	18,883
		502,043	488,899
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本及攤薄	12	人民幣0.05元	人民幣0.04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 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2025 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	88,170	81,957
使用權資產		40,396	39,503
無形資產	14	1,294,140	1,380,046
投資物業		12,385	4,255
以權益法入賬的投資		72,763	68,197
遞延稅項資產		498,160	488,036
非流動資產總值		2,006,014	2,061,994
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	3,442,626	3,170,458
預付款項	16	81,043	65,730
存貨		16,080	5,983
按公允值計入損益的金融資產		425,000	—
受限制現金	18	127,560	120,911
現金及現金等價物	17	3,691,694	4,189,546
流動資產總值		7,784,003	7,552,628
資產總值		9,790,017	9,614,622
權益			
股本	19	7,060	7,060
儲備	20	(5,793,631)	(5,801,872)
保留盈利		7,915,481	7,398,449
本公司擁有人應佔權益		2,128,910	1,603,637
非控股權益		332,130	346,223
權益總額		2,461,040	1,949,860

	附註	於 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2025 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	75,000	75,000
租賃負債		24,446	23,215
遞延稅項負債		90,773	101,424
非流動負債總額		190,219	199,639
流動負債			
合約負債		2,316,991	2,623,690
應付貿易賬款及其他應付款項	21	3,807,225	3,956,800
即期稅項負債		948,822	813,097
租賃負債		65,720	71,536
流動負債總額		7,138,758	7,465,123
負債總額		7,328,977	7,664,762
權益及負債總額		9,790,017	9,614,622

以上簡明綜合財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第 34 至 64 頁之中期財務資料已於 2026 年 8 月 31 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

	本公司股東應佔					非控股權益	總計
	股本	儲備	保留盈利	小計			
	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	人民幣千元	人民幣千元
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
於 2026 年 1 月 1 日的結餘(經審核)	7,060	(5,801,872)	7,398,449	1,603,637	346,223		1,949,860
期內利潤	–	–	517,032	517,032	(13,782)		503,250
外幣換算差額	–	(1,207)	–	(1,207)	–		(1,207)
與本公司擁有人進行的交易							
股東權益交易	–	9,451	–	9,451	–		9,451
向非控股權益分派的股息	–	–	–	–	(2,373)		(2,373)
非控股權益注資	–	–	–	–	2,697		2,697
其他	–	(3)	–	(3)	(635)		(638)
於 2026 年 6 月 30 日的結餘(未經審核)	7,060	(5,793,631)	7,915,481	2,128,910	332,130		2,461,040

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營所得／(所用)現金	123,897	(272,050)
已付中國企業所得稅	(42,009)	(54,193)
經營活動所得／(所用)現金淨額	81,888	(326,243)
投資活動的現金流量		
購買物業及設備	(24,984)	(22,677)
購置投資物業	(8,413)	—
購置無形資產	(561)	(745)
出售物業及設備所得款項	3,371	139
出售以權益法入賬的投資	1,230	—
已收利息	9,795	8,433
過往年度收購附屬公司應付代價的付款淨額	(120,000)	(10,400)
向聯營公司注資	(2,000)	(7,819)
購買按公允值計入損益的金融資產	(2,226,580)	(635,000)
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項	1,801,580	1,105,000
來自一間聯營公司的股息收入	2,471	2,270
投資活動(所用)／所得現金淨額	(564,091)	439,201
融資活動的現金流量		
租賃付款	(15,780)	(10,204)
非控股權益注資	2,697	—
向非控股權益分派的股息	(2,373)	(21,913)
融資活動所用現金淨額	(15,456)	(32,117)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(497,659)	80,841
期初現金及現金等價物	4,189,546	2,697,369
現金及現金等價物的匯兌虧損	(193)	(121)
期末現金及現金等價物	3,691,694	2,778,089

以上簡明綜合現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

本公司的最終控股公司為中國恒大集團(清盤中)(「**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。本中期簡明綜合財務報表未經審核。

2. 編製基準

截至2026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2025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。

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。

於本期間，本集團於編製中期簡明綜合財務報表時，首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂於2026年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 *對金融工具分類和計量的修訂*

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 *涉及依賴自然能源生產電力的合約*

香港財務報告準則會計準則的修訂 *香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷*

應用香港財務報告準則會計準則的修訂並無對本集團的會計政策、本期及以往期間本集團財務狀況及業績的列報及／或該等中期簡明綜合財務報表所載的披露造成重大變動。

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、流動資金風險及信貸風險。

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. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.1 市場風險

外匯風險

由於大部分經營實體位於中華人民共和國(「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。

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貨幣資產		
— 港元	5,094	11,364
— 美元	178	25
	5,272	11,389

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財務風險管理資料及披露，並應連同本集團截至2025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2026年6月30日					
租賃負債	67,882	11,777	12,747	3,328	95,734
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)	3,305,708	–	75,000	–	3,380,708
	3,373,590	11,777	87,747	3,328	3,476,442
	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2025年12月31日					
租賃負債	73,559	21,326	2,414	2,853	100,152
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)	3,366,274	75,000	–	–	3,441,274
	3,439,833	96,326	2,414	2,853	3,541,426

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層級)。
- 除了第1層級所包括的報價外，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層級)。
- 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層級)。

下表顯示按公允值計量的本集團金融資產：

	第1層級 人民幣千元 (未經審核)	第2層級 人民幣千元 (未經審核)	第3層級 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2026年6月30日				
金融資產				
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產	—	—	425,000	425,000

	第1層級 人民幣千元 (經審核)	第2層級 人民幣千元 (經審核)	第3層級 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
於2025年12月31日				
金融資產				
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產	—	—	—	—

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2026年 6月30日 的公允值 人民幣千元 (未經審核)	於2025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	425,000	—	第3層級	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。

(c) 下表顯示截至2026年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	金融資產 理財產品 人民幣千元
於2026年1月1日(經審核)	—
添置	2,226,580
出售	(1,801,580)
於2026年6月30日(未經審核)	425,000

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2026年及2025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2026年及2025年6月30日止六個月，大部分收入均在中國內地取得。

於2026年6月30日及2025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2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	5,831,492	5,611,812
— 非業主增值服務	14,668	16,010
	5,846,160	5,627,822
社區生活服務	537,800	456,205
資產管理服務	406,981	398,907
社區運營服務	151,709	163,656
	6,942,650	6,646,590
收入確認時間		
— 於一段時間內	6,492,275	6,273,033
— 於某一時點	450,375	373,557
	6,942,650	6,646,590
客戶類型		
— 有關連人士(附註22)	2,655	20,473
— 第三方	6,939,995	6,626,117
	6,942,650	6,646,590

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(附註)	14,012	13,037
撇銷應付款項	6,464	9,798
利息收入	8,234	8,324
滯納金收益	1,218	971
其他	1,012	2,645
	30,940	34,775

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	3,122,870	2,961,658
養老金計劃供款開支(附註)	218,353	218,322
	3,341,223	3,179,980

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息	1,622	1,633
其他財務成本(附註)	77,937	39,433
	79,559	41,066

附註：其他財務成本指本集團就個人業主結付物業服務費(包括預付及清繳過往欠款)而向其提供的一次性折扣所產生的財務開支。

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項	183,458	206,620
遞延稅項	(20,775)	(28,970)
	162,683	177,650

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。

10. 所得稅開支(續)

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2026年及2025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西部城市，該等公司於截至2026年及2025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，於截至2026年及2025年6月30日止六個月，按其應課稅利潤減按25%計入應課稅金額，並適用20%的優惠所得稅率。

11. 股息

本公司於截至2026年6月30日止六個月並無宣派或派付股息(截至2025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2026年及2025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2026年及2025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	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	517,032	472,272
已發行普通股加權平均數(千股)	10,810,811	10,810,811
每股基本及攤薄盈利	人民幣0.05元	人民幣0.04元

13. 物業及設備

	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 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2026年1月1日					
成本	15,527	82,043	63,849	191,240	352,659
累計折舊	(8,217)	(54,799)	(51,297)	(156,389)	(270,702)
期初賬面淨值(經審核)	7,310	27,244	12,552	34,851	81,957
添置	4,652	8,144	2,460	9,728	24,984
出售	(505)	(634)	(732)	(2,044)	(3,915)
折舊支出	(255)	(3,482)	(2,511)	(7,762)	(14,010)
累計減值損失	(846)	—	—	—	(846)
期終賬面淨值(未經審核)	10,356	31,272	11,769	34,773	88,170
於2026年6月30日					
成本	13,952	86,654	62,579	171,066	334,251
累計折舊	(2,750)	(55,382)	(50,810)	(136,293)	(245,235)
累計減值損失	(846)	—	—	—	(846)
賬面淨值(未經審核)	10,356	31,272	11,769	34,773	88,170

13. 物業及設備(續)

	物業 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 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 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

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 2026 年 1 月 1 日				
成本	32,722	1,195,199	1,738,218	2,966,139
累計攤銷及減值虧損	(20,379)	(757,914)	(807,800)	(1,586,093)
期初賬面淨值(經審核)	12,343	437,285	930,418	1,380,046
添置	561	–	–	561
攤銷	(1,198)	(42,510)	–	(43,708)
減值虧損	–	–	(42,759)	(42,759)
期終賬面淨值(未經審核)	11,706	394,775	887,659	1,294,140
於 2026 年 6 月 30 日				
成本	33,283	1,195,199	1,738,218	2,966,700
累計攤銷及減值虧損	(21,577)	(800,424)	(850,559)	(1,672,560)
賬面淨值(未經審核)	11,706	394,775	887,659	1,294,140

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 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
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)

根據管理層評估結果，截至2026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2025年6月30日止六個月：無)，而截至2026年6月30日止六個月，就商譽確認減值撥備人民幣42,759,000元(截至2025年6月30日止六個月：無)。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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款(附註(i))	2,923,369	2,650,802
可收回增值稅	37,616	45,320
其他應收款項(附註(ii))	481,641	474,336
	3,442,626	3,170,458

附註：

(i) 應收貿易賬款

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025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)	2,088,616	2,197,030
— 第三方	4,078,614	3,600,131
應收貿易賬款總額	6,167,230	5,797,161
減：應收貿易賬款減值撥備		
— 有關連人士(附註22)	(2,088,616)	(2,197,030)
— 第三方	(1,155,245)	(949,329)
	2,923,369	2,650,802

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(i) 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款主要來自包幹制基礎物業管理服務收入。基礎物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。

於2026年6月30日及2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180日	1,603,272	1,323,257
181至365日	472,506	457,116
1至2年	398,917	388,113
2至3年	259,232	287,681
3年以上	189,442	194,635
	2,923,369	2,650,802

於2026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6,167,230,000元(於2025年12月31日：約人民幣5,797,161,000元)及約人民幣3,243,861,000元(於2025年12月31日：約人民幣3,146,359,000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2,088,616,000元(於2025年12月31日：約人民幣2,197,030,000元)及約人民幣2,088,616,000元(於2025年12月31日：約人民幣2,197,030,000元)。

於2026年6月30日及2025年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值，其賬面值與其公允值相若。

(ii) 其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025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	13,390,549	13,400,000
減：		
— 融資擔保質押被強制執行	(13,390,549)	(13,400,000)
	—	—
其他有關連人士(附註22)	9,638	10,113
第三方		
— 代業主付款(附註(b))	355,372	364,858
— 按金	147,403	148,224
— 其他	90,454	80,917
其他應收款項總額	602,867	604,112
減：其他應收款項減值撥備		
— 有關連人士(附註22)	(6,811)	(7,023)
— 第三方	(114,415)	(122,753)
	481,641	474,336

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(續)

於2026年6月30日及2025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，最終控股股東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。截至2026年6月30日，本集團已向相關方追回款項約人民幣9.5百萬元，後續將繼續採取合理的措施追收剩餘債務，積極維護本集團利益。

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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025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)	1,445	1,452
— 第三方	79,598	64,278
	81,043	65,730

17. 現金及現金等價物

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行存款	3,688,884	4,186,503
庫存現金	2,810	3,043
	3,691,694	4,189,546

17. 現金及現金等價物(續)

附註：

(a) 以下列貨幣計值的現金及銀行結餘：

	於2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	3,686,422	4,178,157
美元	178	25
港元	5,094	11,364
	3,691,694	4,189,546

(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

	於2026年 6月30日 股份數目 (未經審核)	於2025年 12月31日 股份數目 (經審核)	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025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2026年6月30日止六個月					
於2026年1月1日的結餘					
（經審核）	5,944,185	944,763	(12,692,535)	1,715	(5,801,872)
股東權益交易	—	—	9,451	—	9,451
外幣換算差額	—	—	—	(1,207)	(1,207)
其他	—	—	(3)	—	(3)
於2026年6月30日的結餘					
（未經審核）	5,944,185	944,763	(12,683,087)	508	(5,793,631)

	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)

附注： 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 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2025 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)	486,156	489,264
— 第三方	1,492,733	1,398,017
	1,978,889	1,887,281
應計薪金	472,241	540,979
其他應付款項		
— 有關連人士(附註22)	128,601	132,589
— 第三方		
暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註(b))	472,906	427,642
按金	336,934	353,265
其他應付稅項	29,276	49,547
業務合併應付代價	179,853	299,853
其他	283,525	340,644
	1,431,095	1,603,540
	3,882,225	4,031,800
減：非流動部分	(75,000)	(75,000)
流動部分	3,807,225	3,956,800

21. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

附註：

(a) 於2026年6月30日及2025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2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,563,861	1,247,710
1至2年	129,874	375,727
2至3年	158,789	200,903
3年以上	126,365	62,941
	1,978,889	1,887,281

(b) 有關金額主要指代公用事業單位向住戶收取的公用事業費用及其他代為管理的專項款項。

(c) 於2026年6月30日及2025年12月31日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，其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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務收入(附註6)		
— 由本集團最終控股公司控制	2,559	19,098
— 本集團最終控股公司的合營企業	96	1,375
	2,655	20,473
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	5,954	4,346
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	62,336	76,214
— 本集團最終控股公司的合營企業	607	2,757
	62,943	78,971

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。

鑒於中國恒大集團正處於清盤程序中，本集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益前景不樂觀，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。該服務不會產生額外成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團估計截至2026年6月30日止六個月的金額約人民幣255,732,000元。本集團並無就其向中國恒大集團提供的該等物業管理服務確認收入，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 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2025 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	1,970,181	1,994,910
— 本集團最終控股公司的合營企業	118,435	202,120
	2,088,616	2,197,030
減：應收貿易賬款減值撥備(於損益中扣除)	(2,088,616)	(2,197,030)
	—	—

22. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士的結餘(續)

	於 2026 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2025 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	9,638	10,113
減：其他應收款項減值撥備(於損益中扣除)	(6,811)	(7,023)
	2,827	3,090
預付款項(附註 16)		
— 由本集團最終控股公司控制	1,445	1,452
應付貿易賬款(附註 21)		
— 由本集團最終控股公司控制	480,992	483,662
— 本集團最終控股公司的合營企業	5,164	5,602
	486,156	489,264
其他應付款項(附註 21)		
— 由本集團最終控股公司控制	125,300	129,917
— 本集團最終控股公司的合營企業	3,301	2,672
	128,601	132,589
合約負債		
— 由本集團最終控股公司控制	5,944	6,079

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20人(2025年同期：17人)，薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	8,369	7,169
養老金計劃供款開支	296	215
	8,665	7,384

