

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



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

**截至2021年6月30日止六個月
未經審核之中期業績公告**

財務摘要

- 截至2021年6月30日止六個月(「期內」)營業收入約人民幣7,873百萬元，較2020年6月30日止六個月增長約68.3%。
- 期內毛利潤約人民幣2,939百萬元，較2020年6月30日止六個月增長約68.7%。
- 期內淨利潤約人民幣1,934百萬元，較2020年6月30日止六個月增長約68.6%。
- 期內股東應佔利潤約人民幣1,935百萬元，較2020年6月30日止六個月增長約68.6%。
- 期內合約面積約810百萬平方米，較2020年6月30日止六個月增長約57.9%。
- 期內在管面積約450百萬平方米，較2020年6月30日止六個月增長約77.2%。

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	5	7,873,439	4,677,615
銷售成本	7	<u>(4,934,913)</u>	<u>(2,935,852)</u>
毛利		2,938,526	1,741,763
行政及營銷開支	7	(443,439)	(231,886)
金融資產減值虧損淨額	7	(9,891)	(46,920)
其他收入	6	88,669	49,217
其他收益／(虧損)		<u>1,311</u>	<u>(97)</u>
經營利潤		2,575,176	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	9	<u>(24,957)</u>	<u>(12,589)</u>
除所得稅前利潤		2,551,345	1,499,488
所得稅開支	10	<u>(616,880)</u>	<u>(352,354)</u>
期內利潤		<u>1,934,465</u>	<u>1,147,134</u>
以下人士應佔利潤／(虧損)：			
— 本公司擁有人		1,935,257	1,148,176
— 非控股權益		<u>(792)</u>	<u>(1,042)</u>
		<u>1,934,465</u>	<u>1,147,134</u>

	截至6月30日止六個月	
附註	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
		(重新表述)
其他全面(開支)/收益		
可重新分類至損益之項目		
外幣換算差額	<u>(220)</u>	<u>207</u>
期內全面收益總額	<u>1,934,245</u>	<u>1,147,341</u>
以下人士應佔全面收益/(開支)總額：		
— 本公司擁有人	1,935,037	1,148,383
— 非控股權益	<u>(792)</u>	<u>(1,042)</u>
	<u>1,934,245</u>	<u>1,147,341</u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利		
(以每股人民幣列示)		
— 基本及攤薄	11 <u>0.18</u>	<u>0.11</u>

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

		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)
資產			
非流動資產			
物業及設備		71,853	54,100
無形資產	12	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
		<u>2,954,401</u>	<u>287,887</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	5,577,547	4,196,305
預付款項		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		14,003,833	12,605,396
受限制現金		24,155	5,222
		<u>19,755,369</u>	<u>16,820,652</u>
資產總值		<u><u>22,709,770</u></u>	<u><u>17,108,539</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		7,060	7,060
儲備		6,766,070	6,572,290
保留盈利		5,068,357	3,316,298
		<u>11,841,487</u>	<u>9,895,648</u>
非控股權益		<u>72,122</u>	<u>10,962</u>
權益總額		<u><u>11,913,609</u></u>	<u><u>9,906,610</u></u>

		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)
負債			
非流動負債			
借款		200,000	—
其他應付款項	14	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
		<u>870,191</u>	<u>26,202</u>
流動負債			
借款		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	14	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
		<u>9,925,970</u>	<u>7,175,727</u>
負債總額		<u>10,796,161</u>	<u>7,201,929</u>
權益及負債總額		<u>22,709,770</u>	<u>17,108,539</u>

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。

本公司股份於2020年12月2日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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。

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。

(a) 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。

(b) 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、修訂及詮釋預計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。

(c) 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，該等實體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。

	於2020年1月1日		
	本集團 (原先呈列) 人民幣千元	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	<u>1,774,457</u>	<u>(26,631)</u>	<u>1,747,826</u>
	於2020年12月31日		
	本集團 (原先呈列) 人民幣千元	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	<u>9,934,141</u>	<u>(27,531)</u>	<u>9,906,610</u>

	截至2020年6月30日止六個月		
	本集團 (原先呈列) 人民幣千元	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
以下人士應佔利潤／(虧損)：			
本公司股東	1,148,735	(559)	1,148,176
非控股權益	(1,042)	—	(1,042)
以下人士應佔全面收益／ (開支)總額：			
本公司股東	1,148,942	(559)	1,148,383
非控股權益	(1,042)	—	(1,042)

4 分部資料

管理層根據主要營運決策人(「主要營運決策人」)所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認定為本公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於截至2021年6月30日止六個月，本集團主要從事在中華人民共和國(「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。

5 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
社區增值服務	1,138,624	621,874
非業主增值服務	1,977,526	1,231,480
	7,873,439	4,677,615
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
	7,873,439	4,677,615

6 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
	88,669	49,217

(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。

7 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8)	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
	<u>5,388,243</u>	<u>3,214,658</u>

8 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
	<u>2,730,000</u>	<u>1,953,879</u>

- (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。

9 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
	<u>24,957</u>	<u>12,589</u>

(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。

10 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)
	<u>616,880</u>	<u>352,354</u>

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

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

12 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2021年1月1日				
成本	14,308	61,823	56,619	132,750
累計攤銷	<u>(1,794)</u>	<u>(2,273)</u>	<u>-</u>	<u>(4,067)</u>
期初賬面淨值(重新表述)	<u>12,514</u>	<u>59,550</u>	<u>56,619</u>	<u>128,683</u>
添置	2,541	-	-	2,541
收購子公司	3,345	1,051,169	1,572,093	2,626,607
攤銷	<u>(2,206)</u>	<u>(53,854)</u>	<u>-</u>	<u>(56,060)</u>
期終賬面淨值	<u>16,194</u>	<u>1,056,865</u>	<u>1,628,712</u>	<u>2,701,771</u>
於2021年6月30日				
成本	20,193	1,112,992	1,628,712	2,761,897
累計攤銷	<u>(3,999)</u>	<u>(56,127)</u>	<u>-</u>	<u>(60,126)</u>
賬面淨值	<u>16,194</u>	<u>1,056,865</u>	<u>1,628,712</u>	<u>2,701,771</u>

	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2020年1月1日				
成本	1,339	–	–	1,339
累計攤銷	(906)	–	–	(906)
期初賬面淨值(原先呈列)	433	–	–	433
共同控制合併重列	1,096	–	–	1,096
期初賬面淨值(重新表述)	1,529	–	–	1,529
攤銷	(233)	–	–	(233)
期終賬面淨值	1,296	–	–	1,296
於2020年6月30日				
成本	2,467	–	–	2,467
累計攤銷	(1,171)	–	–	(1,171)
賬面淨值	1,296	–	–	1,296

- (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。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元記錄為商譽。

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。

13 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	2,572,439	1,681,775
— 第三方	2,567,022	1,495,758
應收票據		
— 有關連人士	19,087	758,465
— 第三方	1,100	5,390
應收貿易賬款總額	<u>5,159,648</u>	<u>3,941,388</u>
減：應收貿易賬款及應收票據減值撥備	<u>(168,008)</u>	<u>(113,818)</u>
	<u>4,991,640</u>	<u>3,827,570</u>
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	<u>605,461</u>	<u>380,290</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(40,829)</u>	<u>(21,902)</u>
	<u>564,632</u>	<u>358,388</u>
	<u><u>5,577,547</u></u>	<u><u>4,196,305</u></u>

(a) 應收貿易賬款主要來自包乾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後要求付款。

(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
	<u>5,159,648</u>	<u>3,941,388</u>

(c) 代表業主付款主要指物業的公用事業成本。

14 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	140,696	113,703
— 第三方	1,775,049	1,475,176
	<u>1,915,745</u>	<u>1,588,879</u>
應付票據(附註a)		
— 有關連人士	631	3,757
— 第三方	256,548	844,528
	<u>257,179</u>	<u>848,285</u>
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
	<u>3,052,491</u>	<u>1,317,191</u>
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	<u>5,443,823</u>	<u>4,144,842</u>

(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
	<u>2,172,924</u>	<u>2,437,164</u>

(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。

管理層討論與分析

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。

於2021年6月30日，本集團總合約管理面積約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138百萬平方米，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、家庭成長週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，打造全週期、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。依託恒大智慧社區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（「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

隨著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，多措並舉實現全週期多業態滾動發展，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，全面推進一步一體化管理，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、托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週期的有品質、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	4,757,289	60.4	2,824,261	60.4	68.4
社區增值服務	1,138,624	14.5	621,874	13.3	83.1
非業主增值服務	1,977,526	25.1	1,231,480	26.3	60.6
合計	<u>7,873,439</u>	<u>100</u>	<u>4,677,615</u>	<u>100</u>	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%。

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%。

隨著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、公共設施、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，按照本集團業務線劃分的毛利及毛利率明細：

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

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，行政及營銷開支約人民幣443.4百萬元，較2021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物業、機器、汽車、傢俱、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。

於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；及(ii)收購公司產生商譽約人民幣1,572.1百萬元。

貿易應收款及其他應收款

於2021年6月30日，本集團的貿易應收款項約人民幣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。

貿易應付款及其他應付款

於2021年6月30日，本集團的貿易應付款項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；及(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規定存作物業管理服務執行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，本集團絕大部份收入來自本公司向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貿易應收賬款和票據應收賬款分別約人民幣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，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：

類別	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	
	百分比	淨額 (人民幣 百萬元)	淨額 (人民幣 百萬元)	淨額 (人民幣 百萬元)	淨額 (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%	3,868.3	1,269.3	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、維保服務及其他社區經營等)。	15%	892.7	93.2	799.5	2023年 12月31日 或之前	

類別	招股章程所得款項淨額計劃	百分比	截至2021年 6月30日		截至2021年6月30日	
			淨額 (人民幣 百萬元)	實際動用 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)	未動用所得款項 餘額 (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

類別	百分比	截至2021年 6月30日		截至2021年6月30日	
		淨額 (人民幣 百萬元)	實際動用 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)	未動用所得款項 餘額 (人民幣 百萬元)	預期使用 時間表
招股章程所得款項淨額計劃					
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	/

購股權計劃

本公司股東於2021年6月15日舉行的本公司股東週年大會上批准採納本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）。自採納購股權計劃起至2021年6月30日概無授出購股權。

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、出售或贖回本公司之上市證券

於期內，本公司及其任何附屬公司於截至2021年6月30日止六個月並無購買、出售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》

本集團已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為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。

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。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告已在聯交所網站（<http://www.hkex.com.hk>）及本公司網站（<http://www.evergrandeservice.com>）刊登。本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
董事長
甄立濤

香港，2021年8月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事甄立濤先生、趙長龍先生、胡亮先生、王震先生及安麗紅女士；及獨立非執行董事陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生。