

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



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

截至2024年12月31日止年度 全年業績公告

財務摘要

截至2024年12月31日止年度：

- 本集團營業收入約人民幣12,756.7百萬元，同比增長約2.2%。
- 本集團毛利潤約人民幣2,443.4百萬元，毛利率約19.2%，同比下降約5.7個百分點。
- 本集團淨利潤約人民幣1,032.0百萬元，淨利率約8.1%，同比下降約4.4個百分點。
- 本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,021.0百萬元，每股基本盈利約人民幣0.09元。

於2024年12月31日，本集團總合約面積約799百萬平方米，在管面積約579百萬平方米；年內累計新簽約第三方面積超4,700萬平方米，同比增長超100%，合同年飽和收入超人民幣10億元。

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付任何末期股息。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	5	12,756,687	12,486,544
銷售成本		(10,313,250)	(9,378,096)
毛利		2,443,437	3,108,448
其他收入	6	185,275	206,650
其他損失	7	(48,222)	(151,294)
金融資產減值損失淨額		(130,890)	(140,172)
投資物業公允值損失		(43)	(2,433)
行政及營銷開支		(975,422)	(909,429)
經營利潤		1,474,135	2,111,770
按公允值計入損益的金融負債的公允值收益		2,753	48,455
財務成本	9	(69,536)	(54,768)
除所得稅前利潤		1,407,352	2,105,457
所得稅開支	10	(375,327)	(541,645)
年內利潤		1,032,025	1,563,812
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		1,020,987	1,541,199
— 非控股權益		11,038	22,613
		1,032,025	1,563,812
其他全面收益			
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		1,197	518
年內全面收益總額		1,033,222	1,564,330
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		1,022,184	1,541,717
— 非控股權益		11,038	22,613
		1,033,222	1,564,330
每股盈利			
— 基本及攤薄	11	人民幣0.09元	人民幣0.14元

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		67,908	58,643
使用權資產		22,860	28,507
無形資產		1,498,280	1,646,599
投資物業		5,177	5,220
使用權益法入賬的投資		52,526	39,615
遞延稅項資產		509,045	498,164
非流動資產總額		2,155,796	2,276,748
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	3,152,306	3,508,637
預付款項		59,519	31,495
存貨		4,624	2,365
按公允值計入損益的金融資產		503,180	420,654
受限制現金		137,549	125,667
現金及現金等價物		2,697,369	1,880,850
流動資產總額		6,554,547	5,969,668
資產總額		8,710,343	8,246,416
權益			
股本	14	7,060	7,060
儲備		(5,969,520)	(6,082,397)
保留盈利		6,517,066	5,607,762
本公司擁有人應佔權益		554,606	(467,575)
非控股權益		422,568	486,786
權益總額		977,174	19,211

	於12月31日		
	2024年	2023年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項		75,053	177,852
租賃負債		11,008	18,181
應付或然代價		–	2,753
遞延稅項負債		123,942	151,482
非流動負債總額		210,003	350,268
流動負債			
合約負債	5	2,755,007	2,649,350
應付貿易賬款及其他應付款項	15	4,222,898	3,937,708
即期稅項負債		461,143	1,187,544
租賃負債		84,118	102,335
流動負債總額		7,523,166	7,876,937
負債總額		7,733,169	8,227,205
權益及負債總額		8,710,343	8,246,416

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)，其為在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司，本公司及其子公司(「本集團」)主要從事提供物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。

除另有列明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近人民幣千元。

2. 編製綜合財務報表的基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表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)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，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以及應付或有代價除外。

綜合財務報表乃遵照香港財務報告準則會計準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦須要管理層於應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

(iii) 持續經營假設

於2024年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣968,619,000元(於2023年12月31日：約為人民幣1,907,269,000元)。上述事項表明本集團將需確保於可見未來取得大量資金以撥付各合約及其他安排項下的有關財務責任。

鑒於上述情況，本公司董事已檢討本集團自2024年12月31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2024年12月31日止年度已採取的以下行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至2025年12月31日的財務責任。

- 本集團已與若干債權人達成協議，同意自2024年12月31日起的未來十二個月內，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協商，修訂還款計劃；及
- 本公司董事已經並將繼續進一步實施營運及其他開支方面的成本控制，並加大市場化拓展，推進創新業務發展，以改善本集團之經營及財務狀況。

在所有該等措施均能成功實施的基礎上，本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金來履行其到期的財務責任，因此，截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表按持續經營基礎編製。

倘本集團無法持續經營業務，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額淨額，就可能產生的任何額外負債計提撥備並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表內。

3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2024年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號的修訂	分類為流動或非流動負債及香港詮釋 第5號(2020年)的相關修訂
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

3.1 應用香港財務報告準則第16號的修訂「售後租回中的租賃負債」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

該等修訂本增加符合香港財務報告準則第15號客戶合約產生的收益規定的售後租回交易後續計量規定，以作為出售入賬。該等修訂本要求賣方－承租人釐定「租賃款項」或「經修訂租賃款項」，以便賣方－承租人不需確認與賣方－承租人保留使用權有關的收益或虧損。該等修訂本亦澄清應用該等修訂本並不妨礙賣方－承租人在損益中確認與隨後部分或全部終止租賃有關的任何收益或虧損。

根據過渡條文，本集團已將新會計政策追溯應用於首次應用香港財務報告準則第16號後，本集團作為賣方－承租人訂立的售後租回交易。應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

3.2 應用香港會計準則第1號的修訂「分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂」(「2020年修訂」)及香港會計準則第1號的修訂「附帶契諾的非流動負債」(「2022年修訂」)的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

2020年修訂為評估自報告日期起至少12個月的延期結算權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利為基礎。具體而言，該分類不應受到管理層在12個月內結算負債的意圖或預期而影響。
- 釐清結算負債可以為轉移現金、商品或服務，或實體本身的權益工具予交易對手。倘負債具有條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

2022年修訂明確釐清有關將結算日期推遲至少12個月的權利以遵守契諾為條件，實體須於報告期末或之前遵守的契諾會影響實體延期負債結算至報告日期後至少12個月的權利。2022年修訂亦訂明，實體在報告日期後必須遵守的契約(即未來契約)不會影響於報告日期負債為流動或非流動的分類。然而，如果實體延期結算負債的權利取決於實體在報告日期後12個月內是否遵守承諾，則實體應披露相關資訊，以使財務報表使用者能夠瞭解該負債在報告日期後12個月內償還之風險。這將包括有關契約、相關負債的賬面價值以及表明實體可能難以遵守契約的事實和情況(如有)。

根據過渡規定，集團對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。於本年度期間應用經修訂之該等準則，對綜合財務報表並無重大影響。

3.3 應用香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂「供應商融資安排」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

該修訂在香港會計準則第7號現金流量表中增加了一項披露目標，規定實體必須披露有關其供應商融資安排的信息，使財務報表使用者能夠評估該等安排對實體負債和現金流量的影響。

此外，香港財務報告準則第7號金融工具：披露已修訂，在有關實體集中流動資金風險資訊的披露要求中加入供應商融資安排作為範例。

根據過渡條文，實體毋須披露於首個應用年度的年度報告期間開始前所呈列的任何報告期間的比較資料，以及於實體首次應用該等修訂本的年度報告期間開始時的香港會計準則7:44(b)(ii)及(b)(iii)所規定的資料。

於本年度期間應用經修訂之該等準則，對綜合財務報表並無重大影響。

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

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	金融工具分類及計量之修訂 ³
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同 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或注資 ¹
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年度改進 – 第11冊 ³
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

4. 分部資料

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

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團主要從事在中華人民共和國(「**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2024年及2023年12月31日止年度，大部分收入均在中國內地取得。

於2024年及2023年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

5. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務所得款項。截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	10,591,066	10,227,388
— 非業主增值服務	97,615	91,130
	<u>10,688,681</u>	<u>10,318,518</u>
社區生活服務	910,983	809,252
資產管理服務	776,780	740,369
社區運營服務	380,243	618,405
	<u>12,756,687</u>	<u>12,486,544</u>
收入確認時間		
— 於一段時間內	11,953,432	11,779,227
— 於某一時點	803,255	707,317
	<u>12,756,687</u>	<u>12,486,544</u>
客戶類型		
— 有關連人士(附註16)	86,806	113,712
— 第三方	12,669,881	12,372,832
	<u>12,756,687</u>	<u>12,486,544</u>

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團向同系子公司及中國恒大集團的合資企業提供服務的收入分別佔本集團收入約0.7%及0.9%。

本集團擁有大量客戶，於截至2024年及2023年12月31日止年度概無客戶為本集團帶來10%或以上收入。

(a) 合約負債

i. 本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		於1月1日
	2024年	2023年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債			
— 基礎物業管理服務	2,680,232	2,582,650	2,654,505
— 社區生活服務	19,034	13,535	9,918
— 資產管理服務	16,283	19,072	6,043
— 社區運營服務	39,458	34,093	17,563
	<u>2,755,007</u>	<u>2,649,350</u>	<u>2,688,029</u>

ii. 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初計入合約負債餘額的已確認收入		
— 基礎物業管理服務	2,329,292	2,330,815
— 社區生活服務	13,535	9,918
— 資產管理服務	19,072	6,043
— 社區運營服務	34,093	17,563
	<u>2,395,992</u>	<u>2,364,339</u>

(b) 未履行的履約責任

就基礎物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分基礎物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務於短期內提供，通常不足一年，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2024年及2023年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本發生。

6. 其他收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
政府補助(附註(a))	47,807	92,216
彌補未完成履約保證收入(附註(b))	87,474	29,216
滯納金收益	3,255	5,286
利息收入	16,573	16,228
應佔聯營公司利潤	10,519	8,621
撇銷應付款項	13,579	26,344
其他	6,068	28,739
	<u>185,275</u>	<u>206,650</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 由於部分收購的目標公司未能完成履約保證，根據《股權轉讓協議》及《補充協議》條款，應扣減對價款約人民幣87,474,000元，並確認為本年度的其他收入。

7. 其他損失

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
匯兌虧損／(收益)	196	(213)
商譽減值虧損	41,283	145,602
其他無形資產減值虧損	6,743	5,736
出售投資物業虧損	—	169
	<u>48,222</u>	<u>151,294</u>

8. 按性質劃分的開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利開支	6,072,132	5,627,747
綠化及保潔開支	1,925,499	1,756,609
維護成本	887,730	790,811
公用設施	632,778	539,045
短期及低值租賃開支	245,964	169,421
稅項及其他徵費	82,757	58,658
辦公費用	120,417	92,899
差旅及酬酢開支	70,319	58,923
保安費用	65,029	54,553
折舊及攤銷費用	146,821	222,470
社區活動開支	118,009	51,661
銀行收費	29,896	25,521
制服成本	17,950	14,792
核數師酬金	4,650	4,850
服務費用	162,422	167,533
專業費用	110,766	64,185
罰款及滯納金	59,869	147,160
已售貨品成本	458,557	387,814
其他	77,107	52,873
	<u>11,288,672</u>	<u>10,287,525</u>

9. 財務成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
借款利息	-	10,869
租賃負債利息	10,169	987
應付代價利息	533	3,705
其他財務成本(附註)	58,834	39,207
	<u>69,536</u>	<u>54,768</u>

附註： 其他財務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財務開支。

10. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項	413,748	621,767
遞延稅項	(38,421)	(80,122)
	<u>375,327</u>	<u>541,645</u>

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

香港利得稅乃根據年內在香港經營業務的估計應課稅利潤按 16.5% 稅率作出撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。就該附屬公司而言，首 2 百萬港元的應課稅利潤按 8.25% 稅率納稅，其餘應課稅利潤則按 16.5% 稅率納稅。

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2024年及2023年12月31日止年度的法定稅率為25%。本集團在中國內地的若干子公司及分公司位於中國西部城市，該等公司於截至2024年及2023年12月31日止年度按優惠所得稅率15%繳稅。本集團位於海南省的子公司及分公司自2020年1月1日起至2027年12月31日可享有15%的優惠所得稅率。對於符合小型微利企業條件的子公司適用20%所得稅率。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2024年及2023年12月31日止年度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2024年及2023年12月31日止年度，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。

	2024年	2023年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,020,987	1,541,199
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>10,810,811</u>	<u>10,810,811</u>
每股基本及攤薄盈利	<u>人民幣0.09元</u>	<u>人民幣0.14元</u>

12. 股息

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付股息。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	2,586,373	3,046,591
可收回增值稅	28,319	34,810
其他應收款項(附註(ii))	<u>537,614</u>	<u>427,236</u>
	<u>3,152,306</u>	<u>3,508,637</u>

(i) 應收貿易賬款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收貿易賬款		
有關連人士(附註16)	2,205,037	2,257,835
第三方	3,357,659	3,661,636
應收貿易賬款總額	5,562,696	5,919,471
減：應收貿易賬款減值撥備		
－有關連人士(附註16)	(2,203,003)	(2,251,242)
－第三方	(773,320)	(621,638)
	2,586,373	3,046,591

(ii) 其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
最終控股公司(附註(c))		
－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16)	10,727	11,716
第三方		
－代業主付款(附註(d))	424,898	395,058
－按金	142,072	115,957
－其他	100,684	59,184
其他應收款項總額	678,381	581,915
減：其他應收款項的減值撥備		
－有關連人士(附註16)	(7,188)	—
－第三方	(133,579)	(154,679)
其他應收款項總額	537,614	427,236

- (a) 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。
- (b) 於2024年及2023年12月31日，按收入確認日期劃分及扣除減值撥備後的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至180日	1,301,036	1,563,624
181至365日	356,921	613,792
1至2年	505,979	571,109
2至3年	276,321	298,066
3年以上	146,116	—
	<u>2,586,373</u>	<u>3,046,591</u>

- (c) 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。
- (d) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (e) 於2024年及2023年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，而應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

14. 股本

	普通股數目	普通股面值 千美元	普通股 等值面值 人民幣千元
法定：			
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	100,000,000,000	10,000	70,000
已發行：			
於2023年1月1日、2023年12月31日 2024年1月1日及2024年12月31日	<u>10,810,811,000</u>	<u>1,081</u>	<u>7,060</u>

附註：本公司並無任何庫存股份。

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
應付貿易賬款(附註(a))		
有關連人士(附註16)	453,820	375,003
第三方	<u>1,312,851</u>	<u>1,040,364</u>
	<u>1,766,671</u>	<u>1,415,367</u>
應計薪金	505,544	521,055
其他應付款項		
有關連人士(附註16)	133,650	183,506
第三方		
— 暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註(b))	425,679	350,663
— 按金	401,510	405,714
— 其他應付稅項	81,193	171,609
— 業務合併應付代價	447,228	556,196
— 其他	<u>536,476</u>	<u>511,450</u>
	<u>2,025,736</u>	<u>2,179,138</u>
	<u>4,297,951</u>	<u>4,115,560</u>
減：非流動部分	<u>(75,053)</u>	<u>(177,852)</u>
流動部分	<u><u>4,222,898</u></u>	<u><u>3,937,708</u></u>

(a) 於2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	1,390,034	1,106,311
1至2年	256,856	232,988
2至3年	43,987	62,917
3年以上	75,794	13,151
	<u>1,766,671</u>	<u>1,415,367</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。

(c) 於2024年及2023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。

16. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易：

除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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	85,189	77,847
— 本集團最終控股公司的合營企業	1,617	35,865
	<u>86,806</u>	<u>113,712</u>
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	6,826	8,000
	<u>6,826</u>	<u>8,000</u>
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	182,665	108,260
	<u>182,665</u>	<u>108,260</u>

上述所有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。

從2021年9月開始，由於中國恒大集團流動性困難，集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益具有重大不確定性。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撤除並不可行。且該服務不會產生額外的成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團預計截至2024年12月31日止年度的服務收入金額約人民幣373,841,000元。本集團並無就其交付的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。

(b) 與有關連人士的結餘：

本集團與有關連人士有以下結餘。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	2,004,388	2,083,525
— 本集團最終控股公司的合營企業	200,649	174,310
	<u>2,205,037</u>	<u>2,257,835</u>
減：應收貿易賬款的減值撥備(自損益中扣除)	<u>(2,203,003)</u>	<u>(2,251,242)</u>
	<u><u>2,034</u></u>	<u><u>6,593</u></u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他應收賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	10,727	11,716
減：其他應收賬款的減值撥備(自損益中扣除)	<u>(7,188)</u>	<u>—</u>
	<u><u>3,539</u></u>	<u><u>11,716</u></u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>1,392</u>	<u>1,439</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	445,869	372,122
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>7,951</u>	<u>2,881</u>
	<u>453,820</u>	<u>375,003</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	131,862	176,371
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>1,788</u>	<u>7,135</u>
	<u>133,650</u>	<u>183,506</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>6,263</u>	<u>—</u>

- (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。

(c) 主要管理人員薪酬：

董事以外的主要管理人員薪酬載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	5,445	2,552
養老金計劃供款開支	201	114
	<u>5,646</u>	<u>2,666</u>

17. 比較資料

若干比較數字已重分類以與本年度的呈列一致。

18. 報告期後事項

報告期結束後，本集團發生以下事項：

有關本集團的約人民幣134億元存款質押被相關銀行強制執行一事，本公司之全資附屬公司已向中國廣東省廣州市中級人民法院提起相關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。本集團追回上述款項的金額尚存在重大不確定性，董事會預期訴訟不會對本集團的日常業務經營產生重大影響。截至本公告日期，恒大恒康人民幣17億元訴訟及恒大恒康人民幣10億元訴訟判決已生效，其餘案件仍可作出上訴。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2023年2月15日、2023年11月28日、2024年1月26日及2025年1月10日的公告。

獨立核數師報告摘要

以下為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」)外聘核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」，前稱上會栢誠會計師事務所有限公司)就本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

意見

我們已審核恒大物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，這包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已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真實、公允地反映了貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們按該等準則下的責任在我們報告的「核數師對綜合財務報表的審計責任」一節中進一步說明。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「該守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所取得的審計證據是充分及適當的，為我們的意見提供基礎。

與持續經營相關的重大不確定性

我們提請貴公司注意綜合財務報表附註2關於採用持續經營基礎編製綜合財務報表。於2024年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣968,619,000元(於2023年12月31日：約為人民幣1,907,269,000元)。這些情況加上綜合財務報表附註2所載的其他事項，表明存在可能影響貴集團持續經營能力的重大不確定性。貴集團正在實施各種措施來改善其流動性。在所有這些措施能成功實施的基礎上，貴公司董事認為貴集團將有足夠的營運資金來償還到期的財務債務，因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。就此事項，我們的意見未作修改。

主席報告書

謹致各位股東：

本人代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2024年12月31日止年度(「年內」)之全年業績。

2024年回顧

隨著國家「好房子、好小區、好社區、好城區」的「四好」建設戰略深入推進，高品質的物業服務成為居民幸福生活、社區穩定和諧、城市可持續發展的有力支撐。物業服務企業作為基層治理的關鍵力量，在國家政策鼓勵與市場需求的雙重驅動下，迎來了重大發展機遇。然而，複雜多變的市場經濟環境及上游增量市場的持續萎縮，使得物業服務企業面臨競爭加劇、規模增速放緩以及運營成本攀升等多重挑戰。本集團還額外受控股股東清盤及資產處置影響，在品牌形象、市場拓展、項目運營等多方面持續承壓，此前更因人民幣134億元巨額損失，遭遇前所未有的發展危機。面對重重挑戰，本集團全體員工眾志成城，以破釜沉舟的決心和披荊斬棘的勇氣，全力推動公司變革與突破，以客戶為中心不斷深化服務內涵，以客戶需求驅動創新業務發展，以市場化原則推動公司規模與質量齊升。在全體員工共同努力下，公司逐步走出困境，業績穩步提升，為實現跨週期、可持續、高質量發展奠定了堅實基礎。

年內，本集團實現營業收入約人民幣12,756.7百萬元，同比增長約2.2%，其中，社區生活服務表現亮眼，實現收入約人民幣911.0百萬元，同比增長約12.6%；資產管理服務穩步推進，實現收入約人民幣776.8百萬元，同比增長約4.9%。本集團於年內實現毛利潤約人民幣2,443.4百萬元，淨利潤約人民幣1,032.0百萬元。本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,021.0百萬元，每股基本盈利約人民幣0.09元。於2024年12月31日，本公司淨資產較2023年末增加約人民幣958.0百萬元，貨幣資金較2023年末增加約人民幣910.9百萬元，公司現金流穩健，財務狀況持續改善。

聚焦優勢市場，「量增長」與「質升級」齊頭並進。本集團充分發揮專業子公司品牌優勢，在一線城市及新興城市群深入佈局，積極挖掘存量盤及非居業態等資源，在市場拓展方面強勢發力，管理規模穩健增長。於2024年12月31日，本集團總合約面積約799百萬平方米，在管面積約579百萬平方米。年內累計新簽約第三方面積超4,700萬平方米，同比增長超100%，合同年飽和收入超人民幣10億元。其中，非住宅項目年飽和收入約人民幣7.4億元，佔比超70%，涵蓋大批地標性項目，涉及產業園、醫院學校、軌道交通及城市公共服務等多種業態，實現了在業態、規模、區域的全方位進階，並在能源、通訊、物流、消費等各大領域積累了一批優質客戶，為公司高質量發展奠定堅實基礎。

聚焦客戶滿意，用心構築美好家園。我們堅信「服務是立身之本」，始終將客戶滿意放在首位，從客戶視角出發持續精進服務品質，不斷升級客戶體驗。年內，我們以務實舉措全力推進服務升級，圍繞業主生活居住環境、安防消防設備等關鍵領域開展「家園煥新」行動，全年累計投入超人民幣3億元，完成4,000餘項園區升級改造，園區設備設施完好率由98.15%提高至99.60%，顯著提升客戶居住品質。同時，我們始終將安全生產作為核心工作，年內持續開展園區配電室、消防通道、電梯機房等重點區域安全隱患大排查，並加強員工安全培訓，提升應急處置能力，以全方位精細化的安全管理，為業主安全保駕護航。此外，我們通過組織全齡覆蓋的社區文化活動、開展「曬標準、曬服務」行動等多種方式，加深客戶對品質服務的直觀感受與認同，進一步提升客戶滿意度與歸屬感。

聚焦客戶需求，「物業服務+生活服務」發展模式成效顯著。我們堅持以基礎服務為支撐，聚焦客戶高頻需求，進一步深耕社區團購、房屋租售等細分賽道。在社區團購方面，堅持「源頭甄選、服務到家、售後無憂」的策略，借助線上「恒優選」小程序及樓下經濟「鄰里市集」場景營造，成功推動團購業務蓬勃發展，年內收入較2023年度增長約27.5%。在房屋租售方面，持續擴大業務版圖，現已覆蓋237個城市，憑藉臨場優勢，以「專業、服務、融合」三位一體服務模式為業主搭建起高效可靠的房產交易橋樑，年內累計交易金額超人民幣40億元，實現收入

約人民幣7,323萬元，較2023年度增長近150%。同時，我們持續探索適配客戶需求且具有成長潛力的新產品及新模式。圍繞業主入戶服務需求，本集團持續提供集家政服務、家電清潔、養老服務等為一體的到家服務；並圍繞「銀髮經濟」、「旅遊經濟」下居民的核心需求，孵化定制化、適老化、高品質的旅遊服務。

聚焦客戶體驗，以數智化轉型重塑物業服務新價值。本集團大力推進「硬件+平台+服務」三位一體智慧社區生態建設，持續優化服務模式與運營效率，不斷革新客戶服務體驗，驅動公司業務轉型升級。在內部管理方面，我們構建全要素數智化運營平台，深度整合人力、採購、財務、投拓等核心模塊，重塑跨部門協作與資源調配體系，全面提升運營效率。在對客服務方面，我們依託AIoT技術，成功打造了智慧安防體系，設備故障響應效率提升70%，實現了高空拋物、人員溺水等20餘類場景的主動監測與服務，為業主築起了一道「智慧安全屏障」。同時，我們構建全場景管家服務平台，實現從業主報修實時推送、精準派單、線上繳費到投訴全程跟蹤的閉環管理，大幅提升服務效率和用戶體驗。此外，我們積極搭建社區服務集成平台，打通家政服務、房屋租售、社區團購等15類生活場景，平台客戶規模達到300萬人，以數智化運營重構服務價值鏈，形成物業服務與創新業務互哺的生態閉環。通過管理端與業務端雙輪驅動的數智化轉型，實現企業精益管理與客戶價值創造的同頻共振。

積極踐行社會責任，用行動書寫擔當。本集團在大力發展的同時，始終堅持回饋社會，積極開展助農惠農業務，通過社區團購、設立助農專櫃等方式拓寬農產品銷路，本年度幫助逾3萬農戶創收超人民幣4,000萬元；同時，廣泛吸納退伍軍人、殘障人士等群體，並為上下游合作供應商提供了大量就業崗位。我們充分發揮物業企業在應急響應中的先鋒作用，面對海南颱風等極端天氣，提前組建應急搶險隊保障社區安全，並協助政府開展災後重建，守護居民生命財產安全，榮獲「抗風搶險先進單位」榮譽稱號及社會廣泛讚譽。此外，公司在「保交房」工作中響應政企協同機制，助力百萬家庭實現安居樂業，以積極行動彰顯民生服務擔當。

2025年展望

厚積薄發，行穩致遠。本集團將繼續堅持戰略定力，持續推動「規模發展與品質提升並重、財務穩健與創新成長兼顧、多元化佈局與全業態協同」的發展模式。秉持穩健運營理念，推動公司量質齊升，切實踐行高質量獨立發展新模式。

策略一、持續升級居住體驗，以「好服務」贏得客戶滿意。

我們秉持「向客戶、向一線」的服務理念，致力於為業主提供契合其真實需求的務實服務。本集團將品質置於利潤之上，加大公區有效投入，持續推進煥新工程，對基礎設施、安防、康體等重要設備設施進行更新改造及智能化升級。同時，不斷完善內部監督與客戶評價相結合的「內外雙循環」監管模式，實現問題動態整改，鍛造品質韌性。本集團將打造明星項目，通過經驗共享、駐點幫扶、常態化督導，提升服務均好性，確保公司千家社區服務同質同優。

策略二、推動需求與服務雙向匹配，滿足客戶美好生活期待。

本集團以「深度契合客戶需求」為核心，以「服務升級+垂直深耕」雙輪驅動創新業務成長。依託「恒優選」平台，通過嚴控選品標準、貫通源頭供應鏈、優化社區營銷網絡，打造好物、好價、好服務的高價值體驗，全力做強社區團購業務；同時，發揮近場服務優勢，以服務標準化及運營精細化為支撐，強化專業能力及服務品質，以「蜂窩式擴張+區域深耕」策略深化業務佈局，推動租售業務快速成長。創新佈局社區旅遊，以物業服務信任關係為紐帶，打造集鄰里社交、無憂陪伴、安全守護於一體的複合式旅遊體驗，構建銀髮群體高品質生活場景，開闢創新業務新增長點。

策略三、多元業態協同拓展，促進管理規模有質增長。

本集團以「高質量拓展、穩步增長」為基調，精耕重點區域及存量市場，鎖定合約轉化快、客戶群體優及盈利能力強的標杆項目，並「圍點打圓」形成區域集聚效應，通過資源和運營協同，提升區域項目質量和運營效率。同時，以住宅業務夯實基本盤，搶抓城市更新戰略機遇，強勢發力非居業態市場，聚焦醫院學校、產業園區、軌道交通及城市公共服務等細分領域，打造具有行業引領價值的標杆服務體系，沉澱差異化競爭優勢。通過專業能力反哺與服務價值鏈延伸，強化存量項目續約粘性並賦能新項目拓展，全面釋放企業可持續發展勢能。

策略四、深化科技融合，助力物業服務品質躍遷。

本集團將推進AI技術與物業管理的融合創新，基於AIoT技術構建智能安防、智慧通行、能源管控等場景化方案，實現設備互聯、數據互通、服務互動的立體化管理。同時，基於標準化知識庫，整合7x24小時AI客服與智慧工單系統，建立「AI預處理+人工保障」協同機制。通過智能分析業主訴求進行動態分級，實現服務需求的毫秒級響應與服務資源的精準調度，並結合機器學習技術持續優化流程，最終形成覆蓋「受理—處理—反饋—改進」全鏈路的自進化服務體系。通過技術賦能與管理創新，打造兼具人文溫度與科技效能的服務新範式。

策略五、貫徹穩健財務政策，築牢公司發展防線。

本集團堅持財務安全性與成長性並重的發展策略，高度重視財務獨立、合規與透明，通過強化內部審計監督、深化財務信息化建設，構建穿透式監管體系，實現財務全鏈條風險動態監測與源頭治理，築牢財務安全防線。我們持續以品質提升夯實物業服務收入基本盤，以「輕資產、重運營」模式深耕社區生活服務、資產管理服務等高價值領域，持續優化收入結構並推動盈利增長。同時，審慎把控重大資本性投入，優化現金流管理，提升經營性淨現金流對核心利潤覆蓋度，持續增強現金儲備厚度，提升公司抗風險韌性，助力公司穿越週期、穩健前行。

策略六、打造高水平人才隊伍，激活組織新動能。

我們全面推行「向一線」文化，持續推動各級幹部下沉一線，通過搭檯子、架梯子、壓擔子，讓人才在一線鍛煉、在實踐中成才。同時，根據不同業態特性，配備專屬服務團隊，借助工時效能分析模型動態調整人員配比，並聚焦一崗多能用人觀，推動一線人員向綜合服務者轉變，打造敏捷的柔性組織，重塑基層組織效率，實現服務效能與客戶滿意的互促共進。此外，我們鼓勵員工大膽試煉、勇於創新，通過立標杆、樹典型，激勵員工爭先創優，不斷提升員工的滿意度、責任感和榮譽感，以高效率、高滿意度的員工隊伍，為客戶持續創造卓越服務體驗。

策略七、持續深化黨建引領，攜手共促高質量發展。

我們將不斷深化「黨建+物業」模式，配合社區黨組織，全力推動未成立黨組織的項目盡建盡聯，同時充分發揮黨員先鋒模範作用，以黨建引領物業服務質量的全面提升，凝聚各方力量為居民辦好實事、解好難題，實現「黨建共築、服務為民」的特色深度融合。此外，我們將深化黨建品牌建設，通過不斷總結凝練黨建工作的優秀經驗與創新路徑，並加以提升與推廣，打造富有公司特色的黨建品牌，讓紅色基因在物業服務中深深紮根、開花結果。

我們將繼續走穩高質量發展之路，堅持以客戶為本、以服務為先，全面強化品牌、品質、人才、運營、科技五大核心競爭力，築牢物業發展根基，致力於為廣大客戶提供全方位、多層次、綜合性的優質服務。

徵途漫漫，惟有奮鬥；使命在肩，初心不改。本人謹代表董事會，感謝我們全體員工和管理團隊為公司發展做出的貢獻，本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。

段勝利

董事長

香港，2025年3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。截至2024年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣12,756.7百萬元，同比增長約2.2%。

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2024年		截至2023年		增長率
	12月31日止年度		12月31日止年度		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
物業管理服務	10,688,681	83.8	10,318,518	82.6	3.6
— 基礎物業管理服務	10,591,066	83.0	10,227,388	81.9	3.6
— 非業主增值服務	97,615	0.8	91,130	0.7	7.1
社區生活服務	910,983	7.1	809,252	6.5	12.6
資產管理服務	776,780	6.1	740,369	5.9	4.9
社區運營服務	380,243	3.0	618,405	5.0	-38.5
合計	<u>12,756,687</u>	<u>100.0</u>	<u>12,486,544</u>	<u>100.0</u>	2.2

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣10,688.7百萬元，同比增長約3.6%。其中：

- 1、基礎物業管理服務收入約人民幣10,591.1百萬元，同比增長約3.6%，主要由於本集團在管面積增加所致。

截至2024年12月31日，本集團總在管面積約579百萬平方米，較2023年12月31日總在管面積約532百萬平方米增加約4,700萬平方米。

年內，(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客戶，本集團於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，本集團年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373.8百萬元。

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2024年		截至2023年		增長率
	12月31日止年度		12月31日止年度		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
住宅／商業等	8,808,237	83.2	8,494,959	83.1	3.7
公建項目	1,604,462	15.1	1,559,236	15.2	2.9
城市公服	178,367	1.7	173,193	1.7	3.0
合計	<u>10,591,066</u>	<u>100.0</u>	<u>10,227,388</u>	<u>100.0</u>	3.6

2、非業主增值服務收入約人民幣97.6百萬元。

(二) 社區生活服務

年內，社區生活服務收入約人民幣911.0百萬元，同比增長約12.6%，主要由於：(i)本集團圍繞業主健康生活需求，重點發力社區團購業務，旨在為業主提供綠色健康產品，年內打造多款受眾較高的特色產品；及(ii)基於業主高頻的直飲水及新能源充電需求，擴大設備規模，提升經營收入。

(三) 資產管理服務

年內，資產管理服務收入約人民幣776.8百萬元，同比增長約4.9%，主要由於：(i)本集團依託社區深耕及規模優勢，擴大專業租售團隊規模，突出差異化服務優勢，提升服務滿意度及專業度，業務收入大幅提升；及(ii)隨著新交付車庫的陸續啟用，本集團通過提升服務質量，優化停車體驗，實現營收規模的穩步增長。

(四) 社區運營服務

年內，社區運營服務收入約人民幣380.2百萬元，同比下降約38.5%，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2024年 12月31日止年度		截至2023年 12月31日止年度		增長率 (%)
	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比 (%)	
關聯方	86,806	0.7	113,712	0.9	-23.7
第三方	<u>12,669,881</u>	<u>99.3</u>	<u>12,372,832</u>	<u>99.1</u>	<u>2.4</u>
合計	<u><u>12,756,687</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>12,486,544</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2.2</u></u>

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。

年內，本集團銷售成本由2023年度約人民幣9,378.1百萬元增長約10.0%至2024年度約人民幣10,313.3百萬元，主要由於：(i)本集團在管面積擴大；(ii)提升服務品質，在設施設備更新改造、環境提升、綠化升級等方面加大了對在管項目的投入；(iii)舉辦豐富的社區人文活動，拉近客群關係；及(iv)大力開展社區生活服務，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2024年		截至2023年	
	12月31日止年度		12月31日止年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	1,707,227	16.0	2,199,937	21.3
— 基礎物業管理服務	1,698,338	16.0	2,190,394	21.4
— 非業主增值服務	8,889	9.1	9,543	10.5
社區生活服務	203,112	22.3	201,585	24.9
資產管理服務	380,389	49.0	419,289	56.6
社區運營服務	152,709	40.2	287,637	46.5
合計	<u>2,443,437</u>	<u>19.2</u>	<u>3,108,448</u>	<u>24.9</u>

年內，本集團整體毛利約人民幣2,443.4百萬元；毛利率約為19.2%，同比下降約5.7個百分點。

- 1、物業管理服務方面，毛利率由2023年度約21.3%下降約5.3個百分點至2024年度約16.0%。其中，基礎物業管理服務毛利率由2023年度約21.4%下降約5.4個百分點至2024年度約16.0%，主要由於：(i)基於謹慎性原則，本集團對若干信用風險顯著上升的第三方客戶於代價逾期時，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的部分暫未確認為收入，但有關成本已被確認；及(ii)本集團注重提升服務質量，在設施設備更新改造、環境提升、綠化升級等方面加大了對在管項目的投入。
- 2、社區生活服務方面，毛利率由2023年度約24.9%下降約2.6個百分點至2024年度約22.3%，主要由於：(i)加大購置飲水機等設備；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2023年度約56.6%下降約7.6個百分點至2024年度約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階段性上升；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2023年度約46.5%下降約6.3個百分點至2024年度約40.2%。主要由於市場環境不及預期，商家對場地租賃及廣告投放相關業務的投入減少。

行政及營銷開支

年內，本集團行政及營銷開支由2023年度約人民幣909.4百萬元增長約7.3%至2024年度約人民幣975.4百萬元，主要由於：(i)本集團為促進業務發展及提升管理效率，在智能化建設上加大投入；及(ii)本集團就人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事所產生的法律訴訟費用，及因提前確認壞賬損失並進行部分稅前抵扣而少繳企業所得稅產生的滯納金計入年內行政及營銷開支。截至本公告日期，本集團已繳清2021年度及2022年度全部所得稅款，未來將不會繼續產生滯納金支出。

其他收入

年內，其他收入約人民幣185.3百萬元，較2023年度約人民幣206.7百萬元下降約10.4%，主要由於稅務優惠政策補助及政府補貼較2023年度下降所致。

其他損失

年內，本集團其他損失淨額約人民幣48.2百萬元，較2023年度約人民幣151.3百萬元下降約68.1%。主要由於年內商譽及無形資產減值額下降。

所得稅開支

年內，本集團的所得稅開支約人民幣375.3百萬元，較2023年度約人民幣541.6百萬元下降約30.7%，主要由於年內實現的經營利潤較2023年度有所下降。

年內利潤

年內，本集團淨利潤約人民幣1,032.0百萬元，較2023年度約人民幣1,563.8百萬元下降約34.0%，淨利率約為8.1%，較2023年度約12.5%下降約4.4個百分點。

年內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣1,021.0百萬元，較2023年度約人民幣1,541.2百萬元下降約33.8%。

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2024年12月31日，本集團的物業及設備賬面淨值約人民幣67.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣58.6百萬元增長約15.9%。

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、經營性租賃資產等。於2024年12月31日，本集團的使用權資產約人民幣22.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣28.5百萬元減少約人民幣5.6百萬元，主要由於經營性租賃資產的剩餘租賃期限減少所致。

無形資產

本集團的無形資產包括物業管理合約、客戶關係、軟件及商譽。

於2024年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,498.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,646.6百萬元減少約人民幣148.3百萬元，主要由於被收購子公司確認的商譽、物業管理合約及客戶關係於年內產生約人民幣150.7百萬元的減值及攤銷所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2024年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣2,586.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣3,046.6百萬元減少約人民幣460.2百萬元，主要由於：(i)本集團持續提升項目服務品質，加強回款和現金流管理；及(ii)本集團對若干信用風險顯著上升的第三方客戶於代價逾期時，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的部分暫未確認為收入。

本集團的其他應收款項，由2023年12月31日約人民幣462.0百萬元增加約人民幣103.9百萬元至2024年12月31日約人民幣565.9百萬元，主要由於本集團管理規模擴大，導致按金、代業主及第三方墊付款項增加所致。

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2024年12月31日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,766.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,415.4百萬元增加約人民幣351.3百萬元，主要由於在管面積擴大及為提升服務品質，相關材料採購、維修工程等應付貿易款項有所上升所致。

其他應付款項由2023年12月31日約人民幣2,700.2百萬元減少約人民幣168.9百萬元至2024年12月31日約人民幣2,531.3百萬元(其中長期應付款項約人民幣75.1百萬元，即期應付款項約人民幣2,456.2百萬元)，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2024年12月31日，本集團合約負債約人民幣2,755.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,649.4百萬元增加約人民幣105.6百萬元，主要由於物業服務費預繳款項增加所致。

即期所得稅負債

於2024年12月31日，本集團即期所得稅負債約人民幣461.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,187.5百萬元減少約人民幣726.4百萬元。主要由於：(i)本集團年內補繳2021年及2022年所得稅合計約人民幣669.0百萬元，已於年內全部清繳完畢；(ii)支付2023年匯算清繳所得稅約人民幣236.0百萬元；及(iii)年內經營利潤所產生的所得稅負債增加。

流動資金及財務資源

於2024年12月31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2,834.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,006.5百萬元增加約人民幣828.4百萬元，主要由於本集團年內經營活動產生的淨現金流入增加。

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137.5百萬元，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2024年12月31日，本集團的流動負債淨額約人民幣968.6百萬元(於2023年12月31日：流動負債淨額約人民幣1,907.3百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約0.87倍(於2023年12月31日：0.76倍)。

於2024年12月31日，本集團沒有任何借款。因此，於2024年12月31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(2023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

本集團的營運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。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、價格獲得新物業管理服務合同；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；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，關聯方延期交付亦可能影響本集團收繳費率的提升，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；同時控股股東清盤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。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。

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。年內，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；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十二個月內到期的財務責任。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、精簡本集團營運成本、與債權人及收並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

本集團因人民幣134億元存款質押（「存款質押」）被相關銀行強制執行而出現了重大損失（「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，恒大恒康人民幣17億元訴訟及恒大恒康人民幣10億元訴訟判決已生效，其餘案件仍可作出上訴。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2024年12月31日，本集團概無資產質押。

或有負債

於2024年12月31日，本集團概無重大或有負債。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團有95,171名僱員。年內，員工總成本約人民幣6,072.1百萬元。

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。

員工培訓及發展

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。

年內，全體員工均參與培訓，總受訓時間達75.0萬小時，人均受訓時數為7.9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2024年12月31日止年度，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2024年12月31日，本集團並無有關重大投資或資本資產的具體未來計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度，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2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

股份計劃

本公司股東已於2021年5月10日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納購股權計劃。自採納購股權計劃起至2024年12月31日概無授出購股權。

除上述以外，本公司並無採納任何其他股份計劃。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2024年12月31日後及直至本公告日期，本集團概無發生其他重大期後事項。

法律訴訟

有關本集團的約人民幣134億元存款質押被相關銀行強制執行一事，本公司之全資附屬公司已向中國廣東省廣州市中級人民法院提起相關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。本集團追回上述款項的金額尚存在重大不確定性，董事會預期訴訟不會對本集團的日常業務經營產生重大影響。截至本公告日期，恒大恒康人民幣17億元訴訟及恒大恒康人民幣10億元訴訟判決已生效，其餘案件仍可作出上訴。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2023年2月15日、2023年11月28日、2024年1月26日及2025年1月10日的公告。

遵守企業管治守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1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2024年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司有關董事進行證券交易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2024年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

末期股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付任何末期股息(截至2023年12月31日止年度：無)。

股東周年大會

召開本公司股東周年大會之通告將於適當時候按上市規則規定方式刊發及寄發予本公司股東(倘需要)。

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，並已討論有關風險管理、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。財務資料(包括比較數字)已由審核委員會審閱。

栢淳的工作範圍

本集團的核數師栢淳已就本業績公告所載本集團截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。栢淳就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此栢淳並未對本業績公告發出任何核證。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.evergrandeservice.com)刊登。載有上市規則所規定所有資料的本公司截至2024年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司股東(倘需要)並在上述網站可供查閱。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
董事長
段勝利

香港，2025年3月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、韓超先生及胡旭先生；非執行董事桑權先生及林五昌先生；及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士及董心怡先生。