



保利物業服務股份有限公司
POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
股份代號：06049.HK



2022
年度報告

保持進步

—— 企業願景 ——

成為火物業生態平台首席運營商

—— 企業使命 ——

善治善成 服務民生

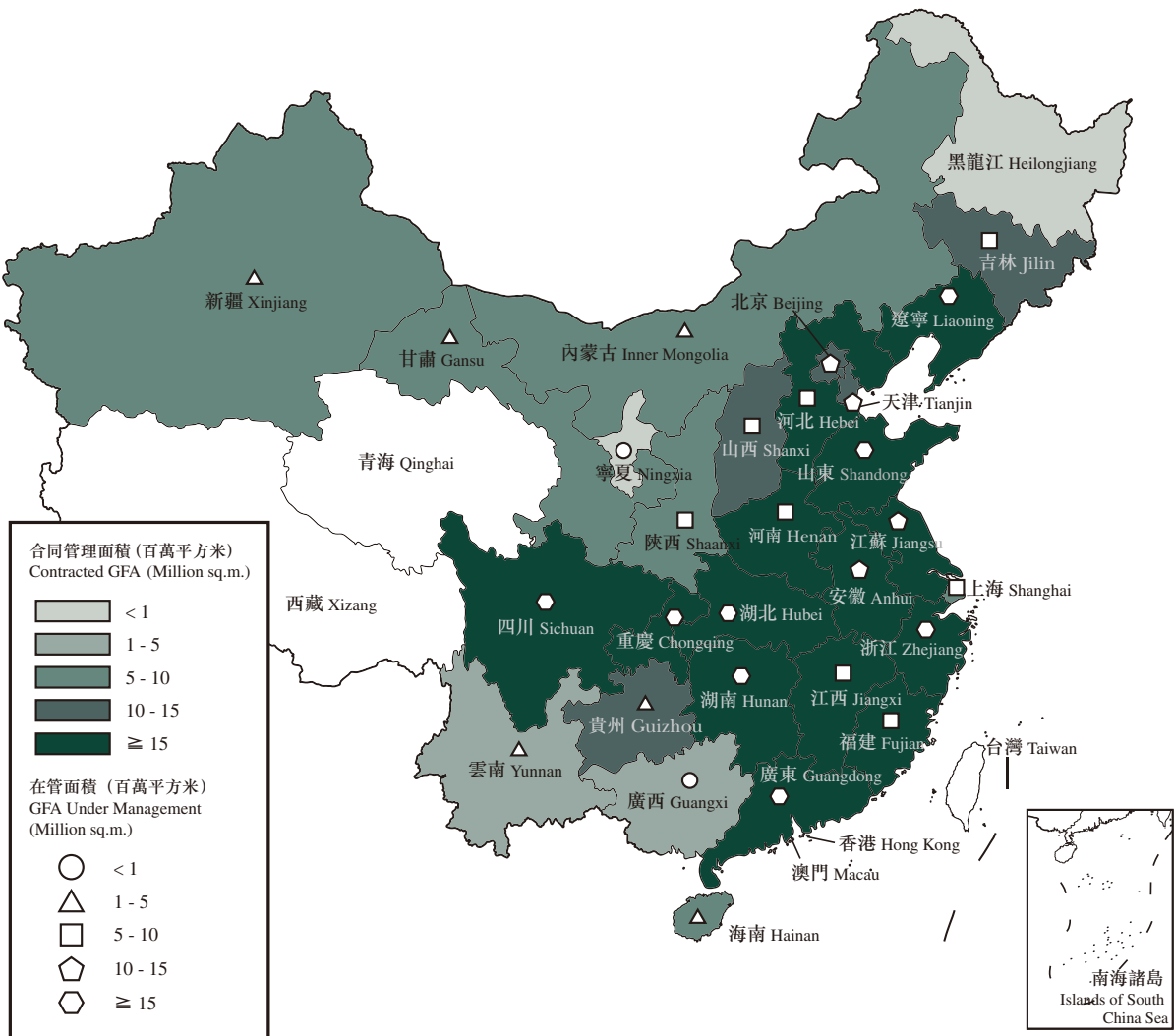


目錄

公司概覽	3
公司資料	4
財務概要	6
2022 年度大事記	8
獎項和榮譽	10
董事長致辭	12
管理層討論和分析	16
董事、監事及高級管理人員	33
企業管治報告	40
董事會報告	55
監事會報告	81
獨立核數師報告	83
綜合損益及其他全面收益表	88
綜合財務狀況表	89
綜合權益變動表	91
綜合現金流量表	92
綜合財務報表附註	93
五年財務概要	188

公司概覽

保利物業服務股份有限公司(「公司」、「本公司」或「保利物業」，及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。根據中國指數研究院2022年的中國物業服務百強企業排行榜，本集團在中國物業服務百強企業中排名第三，在具有央企背景的物業服務企業中管理規模排名第一。憑藉優質的服務及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，本集團2022年的品牌價值約人民幣201億元。本集團擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。本集團持續推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2022年12月31日，本集團合同管理項目總面積約771.6百萬平方米，合同管理項目總數2,721個，遍佈全國29個省、直轄市與自治區的210個城市，在管項目總面積約576.1百萬平方米，在管項目總數2,089個。



公司資料

(截至二零二三年三月二十九日，即本年報日期(「本報告日期」))



董事會

執行董事

吳蘭玉女士(董事長)

非執行董事

劉平先生
胡在新先生
黃海先生

獨立非執行董事

王小軍先生
譚燕女士
張禮卿先生

董事會委員會

審核委員會

譚燕女士(主席)
胡在新先生
黃海先生
王小軍先生
張禮卿先生

薪酬委員會

王小軍先生(主席)
譚燕女士
張禮卿先生

提名委員會

吳蘭玉女士(主席)
劉平先生
王小軍先生
譚燕女士
張禮卿先生

監事會

劉慧妍女士(主席)
鍾好女士
穆靜女士

聯席公司秘書

尹超先生
劉國賢先生

授權代表

吳蘭玉女士
劉國賢先生

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港北角英皇道625號2樓

法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
香港皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
39樓3901-05室

主要往來銀行

中國建設銀行
廣州保利天悅支行
中國廣東省廣州市
海珠區宸悅路3號102房



中國註冊辦事處及主要營業地點

中國
廣東省廣州市海珠區
閱江中路832號
保利發展廣場48-49層

香港主要營業地點

香港灣仔皇后大道東248號
大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

投資者關係

電話：(86) 20 8989 9959
郵箱：stock@polywuye.com

公司網站

www.polywuye.com

香港聯交所股份代號

06049

財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

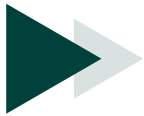
	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	13,686.7	10,782.5
毛利(人民幣百萬元)	2,573.8	2,014.6
毛利率	18.81%	18.68%
年內溢利(人民幣百萬元)	1,133.3	870.9
淨利率	8.3%	8.1%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	1,112.9	845.7
每股基本盈利(人民幣元)	2.014	1.528
股東權益回報率(加權平均)	15.4%	13.1%

* 於2022年2月18日，本公司股東批准採納限制性股票激勵計劃。截至2022年12月31日止年度，本集團委任的獨立受託人從二級市場購買1,070,600股股份。截至2022年12月31日止年度(「年內」或「期內」)及2021年12月31日止年度之普通股加權平均數分別為552,690,000股及553,333,400股，詳情載列於本年報綜合財務報表附註11。



綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2022年	2021年
資產總值(人民幣百萬元)	13,109.5	11,137.9
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	8,956.3	7,690.6
權益總額(人民幣百萬元)	7,844.8	6,888.8
資產負債率	40.2%	38.2%



2022年度大事記

7月

7月24日，保利物業高級管理人才培養計劃—「星海指揮官」培養發展項目正式啟動，來自總部和平台公司的56名指揮官齊聚廣州，共同開啟領導力提升之旅。



第三次思考：物業行業的精度

從現澆式，走向**裝配式**

物業行業走向現代化產業的進程中，必須具備
以需求為中心的產品供應能力，以價值定價的品質建設能力，以及成本的精益化和重效的標準化能力。
這是行業常用服務式發展的本質需求。

6月

6月25日，保利物業打破傳統「現澆式」應急型物業服務模式，率先提出「裝配式」服務模式，助力全時、全域、全業態的大物業時代標準建設。

3月

3月23日，保利物業進駐廣州海珠濕地公園，以網格式基礎治理為抓手，深耕提升資源管護、生態監測、文旅體驗和服務管理等效能，為全國特大城市中心區的國家濕地公園提供「可複製、可推廣」有效範本。



7

6

3

1月

1月21日，保利物業正式發佈《保利2021-2022年物業行業白皮書》，搭建物業服務的「新五力」模型，尋找物業服務穿越周期波動、實現長期持續發展的核心動力。



1

12月

12月25日，保利物業在2022中國(廣州)智慧物業管理產業高峰論壇分享了對行業發展的最新一輪思考：「數字化之上，重新定義物業的價值尺度」，並集中展示了保利物業近年來智慧物業創新的成果—「RADAR智慧服務系統」。



12

9

8



9月

9月24日，保利物業全新服務品牌「保利託房」首家門店在佛山保利紫雲花園正式揭幕亮相。作為行業首個提出房產託付理念的品類，保利託房圍繞業主核心需求，構建房產託付、房產交易、諮詢服務、資產運營、金牌家政、家裝家居等全場景服務。

9月

9月，保利物業「大物業儀仗隊」—星雲護衛走進廣東9所高校，為6,000餘名新生開展學前國防教育。同時，保利物業商業公司與廣州公司面向中國人民解放軍儀仗大隊開展退役軍人專場招募會，助力退役軍人再就業。



8月

8月11日，保利物業為滿足消費者對當下智慧生活的需求而凝練打造的兼具科技感和時尚優雅的全新服務品牌「四時雅集」正式亮相。

獎項和榮譽



序號	獎項	頒獎單位
1	2022中國物業服務百強企業(Top 3)	中指研究院
2	2022物業服務企業上市公司10強(第3名)	克而瑞物管及易居房地產研究院
3	2022中國物業服務百強企業經營績效TOP10	中指研究院
4	2022中國物業服務百強企業服務規模TOP10	中指研究院
5	2022中國物業服務百強服務質量領先企業	中指研究院
6	2022物業服務力百強企業	克而瑞物管及易居房地產研究院
7	2022物業服務滿意度領先企業	克而瑞物管及易居房地產研究院



序號	獎項	頒獎單位
8	2022中國高端物業服務領先企業	中指研究院
9	2022中國智慧城市服務領先企業	中指研究院
10	2022中國紅色物業服務優秀企業	中指研究院
11	2022中國物業科技賦能領先企業	中指研究院
12	2022中國物業服務年度社會責任感企業	中指研究院
13	2022物業上市公司領先企業—ESG可持續發展TOP5	克而瑞物管及易居房地產研究院
14	2022物業服務企業優質服務體系—「三心三線」場景服務體系	克而瑞物管及易居房地產研究院



董事長致辭

謹致各位股東：

本人謹代表董事會（「**董事會**」）欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度全年業績。年內，本集團實現收入約為人民幣13,686.7百萬元，較2021年同期增加約26.9%，毛利約為人民幣2,573.8百萬元，較2021年同期增加約27.8%，實現年內溢利約為人民幣1,133.3百萬元，較2021年同期增長約30.1%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,112.9百萬元，較2021年同期增長約31.6%。

回顧2022年

在複雜多變的市場環境下，行業波動加劇，上市物業企業發展增速、估值表現等方面呈現加速分化態勢。與此同時，市場挑戰促使行業回歸發展本源，聚焦價值創造，趨向更為健康的發展模式，行業發展共識顯著提升。在增長方式上，規模擴展轉向以內生式增長為主，非居業態拓展逐漸成為拓展市場的主力軍；在運營管理上，更加注重以服務品質贏得市場，以精益管理推動項目提質增效。

我們相信，行業當前正處於快速發展的機遇期，伴隨人民對美好生活追求的不斷提升及基層治理精細化的持續推進，高質量物業服務的市場需求將繼續擴大，物管行業輕資產、強現金流的產業屬性未發生改變，具備良好品牌和服務優勢的物業企業將迎來多場景、多層次的發展空間。

年內，全體保利物業同仁不懈奮鬥，本集團業績繼續保持穩健增長的良好勢頭，朝向公司十四五戰略目標扎實邁進。

1. 堅持深耕策略，拓展有質量的規模

行業市場拓展競爭日益激烈，我們在保持拓展規模增長的同時，致力於不斷提升拓展質量，持續鍛造核心競爭力。我們聚焦市場深耕，取得有質量的規模增長。一是深耕區域，通過發揮多業態協同拓展優勢與加大核心城市拓展力度，實現核心區域的密度提升，年內新簽約第三方項目中，一二線城市項目的單年合同金額佔比達67.3%，同比提升10.6個百分點，業務佈局加速向核心城市集中；二是深耕業態，依託多業態服務經驗沉澱，我們精準把握細分業態客戶專屬化需求，打造差異化服務力，年內新簽約第三方項目中，非居項目的單年合同金額佔比達到88.3%，其中城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業三大優勢業態的新簽約合同金額佔非居項目的比例達到61.3%；三是深耕優質資源，充分發揮品牌和服務口碑優勢，加大優質客戶拓展，提升核心資源集中度，年內新簽約第三方項目中，單年合同金額千萬級的項目數量達到35個，單年合同金額佔比約50.0%。持續強化的深耕策略，將有效提升我們的市場競爭力，形成高質量發展的持久動力。



2. 以客戶需求為中心，推進核心產品建設

隨著服務邊界的不斷擴延，客戶多元化和需求差異化的特點日益突出，對於服務產品的打造提出了更高的要求。為精準把握客戶需求特點，我們加大核心產品開發和迭代升級，推進服務的標準化建設與模塊化拆解，實現從「現澆式」服務向「裝配式」服務的跨越，為客戶提供因需組合、具備品質保障的服務方案，特色服務優勢進一步凸顯。在住宅領域，我們推出中高端住宅服務品牌「四時雅集」，有效滿足改善型項目業主的服務需求，實現「東方禮遇」、「四時雅集」與「親情和院」三大住宅產品的精準落位。在非居領域，我們立足客戶需求，加速高校及教研物業、軌道及交通物業、醫療物業等細分業態產品的迭代，推進市政環衛垂直化產業能力構建，深化產業能力布局。在社區增值服務領域，我們持續推動核心產品社區落地，打造美居裝修、社區零售等垂直化產業能力，啟動孵化托房產業，建立以房屋資產為中心的全鏈條服務產品體系，提升居住的便捷度和幸福感。

3. 深度協同基層治理，把握城市服務發展機遇

從疫情防控到應急搶險，物業企業正加速融入社會基層治理領域，彰顯出物業行業作為民生型服務行業的特徵，及在改善社區居住環境、保障城市運行等方面的重要功能。保利物業作為首家提出「大物業」戰略的企業，目前已在服務規模、多業態服務經驗、差異化產業能力等方面具備一定的領先優勢。我們將通過多業態協同拓展、多品類服務疊加，提升區域的規模密度和服務密度，有效促進資源整合、成本集約與效益集成。同時，我們持續推進全域服務模式升級，年內實現從嘉善城鎮全域服務模式到海珠城市全域服務模式的突破升級，全域服務由城鎮擴容至核心城市，服務邊界進一步延伸。未來，我們將持續推進全域服務生態構建，以更專業、更高效的服務助力城市發展和社會治理提升。

4. 持續管理創新，構建五位一體精細化運營體系

在跨區域、跨業態的快速發展中，企業精細化的運營管理能力是支撐可持續發展的核心競爭力。年內，我們構建五位一體的精細化運營體系，實現運營管理能力的系統性提升。一是實行項目全周期成本管控，應用經驗成本數據庫實現成本分檔分級的精準管控，萃取最優項目成本模型；二是實行項目精益管理，打造路徑科學、過程精細、指標優異的鑽石項目模型，並推進項目片區集約化作業模式，進一步提升人均效能；三是嚴格標準化建設，細化標準體系顆粒度，加大服務過程線上化和工具賦能，沉澱與推廣標桿項目經驗，保障服務品質的穩定性；四是推進智慧化建設縱深發展，升級智慧社區工具應用，實現項目互通互聯和穿透式管理；五是推動激勵機制改革創新，建立限制性股票激勵工具，完善核心團隊中長效激勵體系，激發團隊戰鬥力。

董事長致辭

展望未來

隨著疫情影響消除，經濟發展回歸重心，政府穩經濟政策效果持續顯現，上游房地產行業作為國民經濟支柱產業，在住房需求回暖和政策效應疊加下，呈現築底企穩態勢，也為物業行業長期穩定向好發展進一步打開空間。

加速向高質量發展模式轉型。在國民經濟高質量發展導向下，物業行業作為基礎服務型行業，也將面臨高質量發展的加速轉型，逐步告別粗放式的規模擴張，更加聚焦核心產品力和服務力建設，不斷提升居民社區生活的舒適感和幸福感；將改進規模增長方式，突出有密度的規模和細分領域差異化的服務優勢；將升級運營管理手段，通過管理架構的優化、科技賦能的提升、服務工藝的改良，實現對效能提升質的突破；將加強組織和團隊建設，升級組織能力，駕馭跨區域、多業態的產業佈局，保持高昂的員工熱情和拼搏鬥志，向每一名客戶傳遞出服務價值和服務初心。

非居市場將成為行業增長的重要引擎。在政府加大「放管服」和基層治理精細化的政策推動下，商辦、公建、城市服務等非居服務需求將加速釋放，市場化非居業務規模將持續放量，集中度仍具備較大提升空間。物業企業從打造綜合後勤服務商的角度出發，具備突出的客戶服務意識和專業化的服務能力，業務的可塑性和延展性較高，將推動非居服務能力和效率的有效提升，具有良好的社會效益和經濟前景。同時，物業作為基層社會治理的最小單元，將在構建共建共治共享的基層社會治理體系中發揮更大的作用，助力「軟性基礎設施」功能定位。

社區增值服務向精耕模式演進。經過多年探索實踐，物業企業在客戶需求的精準把握、空間和人員的協同配合、社區服務能力構建等領域，已建立了一定的比較優勢。社區增值服務發展正由多賽道機會挖潛向產業精耕模式轉變，聚焦到家服務、美居服務、資產服務等核心板塊，打造垂直化的產業能力。通過強化客戶服務體驗、改良傳統商業模式、優化產品盈利模型，促進社區增值服務煥發出新的產業競爭力。未來，產業能力升級、客戶認知度和滿意度的提升、社區營銷渠道的完善，將成為社區增值服務踐行高質量發展的主要方向。



行業管理創新加速。在物業行業邁向現代化服務業的進程中，業務形態快速迭代，推動組織架構和管控體系的深度變革，不斷適配產業發展的新特點和新機遇。人工智能、物聯網、服務型機器人等領域的科技進步，也將深刻影響行業服務工藝設計和服務效率的提升，驅動行業管理和作業方式向數字化、智慧化方向加速演進。同時，行業管理變革也將加大對各類優質人才的引進和融合，促進勞動生產效率的進一步提升。

未來，保利物業將繼續秉持長期主義發展定位，深化高質量發展道路，充分踐行央企物業公司的使命和擔當，保持與國家戰略同頻共振，在「攻堅市場，登高品質，提效運營」領域持續發力，為實現「大物業生態平台首席運營商」的企業願景扎實奮鬥、銳意進取。

保利物業服務股份有限公司
董事長兼執行董事
吳蘭玉

中國廣州，2023年3月29日

管理層討論和分析



業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中國指數研究院2022年的中國物業服務百強企業排行榜，本集團在中國物業服務百強企業中排名第三，在具有央企背景的物業服務企業中管理規模排名第一。本集團秉持「善治善成、服務民生」的企業使命，致力於為客戶提供滿足美好生活需求的品質化服務。憑藉優質的服務能力及品牌實力，本集團贏得良好的行業口碑，2022年度的品牌價值約人民幣201億元。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2022年12月31日，本集團的合同管理項目總面積約771.6百萬平方米，合同管理項目總數2,721個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的210個城市，在管項目總面積約為576.1百萬平方米，在管項目總數2,089個。

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理服務—佔總收入約61.6%

截至2022年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣8,428.4百萬元，較2021年同期上升約26.4%，主要由於本集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長。

下表載列本集團合同管理規模的變化情況：

項目來源	於12月31日					
	2022年		合同 管理數量	2021年		合同 管理數量
	合同管理 面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		合同管理 面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	
保利發展控股集團(附註1)	313,287	40.6	1,401	278,993	42.5	1,227
第三方(附註2)	458,351	59.4	1,320	377,266	57.5	1,201
合計	771,638	100.0	2,721	656,259	100.0	2,428

附註1：於本報告「管理層討論和分析」一節所列示之「保利發展控股集團」相關數據包含由保利發展控股及其附屬公司、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

附註2：於本報告「管理層討論和分析」一節所列示之「第三方」管理面積不包含合同中未明確約定管理面積的項目，而隨著本集團加大市場化拓展，部分第三方項目合同僅約定合同總價而非管理面積。

本集團持續受益於控股股東保利發展控股集團的穩健發展，獲得優質且穩定的業務增量。2022年，保利發展控股集團的合同銷售金額排名行業第二，連續十三年蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」。於2022年12月31日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為313.3百萬平方米，較2021年12月31日的合同管理面積增長約34.3百萬平方米。

本集團堅定奉行高質量拓展原則，著力加強核心城市、核心業態與優質資源的深耕，不斷加大市場拓展力度，推動業務結構持續優化。我們始終以客戶需求作為核心，不斷提高客戶滿意度和服務效率，持續全面提升市場競爭力，致力實現高質量的規模化發展。年內，本集團新中標第三方項目的單年合同金額約人民幣27.7億元，新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣17.2億元（不含續簽項目）。於2022年12月31日，來自第三方項目的合同管理面積約為458.4百萬平方米，較2021年12月31日增長約81.1百萬平方米，佔總合同管理面積約59.4%，同比提高1.9個百分點。

下表載列於所示期間或日期本集團按照項目來源劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至12月31日止年度或於12月31日

項目來源	2022年		2021年		在管項目數量	2021年		在管項目數量		
	收入		在管面積			收入			在管面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%		千平方米	%
保利發展控股集團(附註)	5,162,560	61.3	222,999	38.7	1,061	4,376,229	65.6	185,966	40.0	904
第三方(附註)	3,265,828	38.7	353,081	61.3	1,028	2,294,168	34.4	279,347	60.0	882
總計	8,428,388	100.0	576,080	100.0	2,089	6,670,397	100.0	465,313	100.0	1,786

附註：見第16頁附註1及附註2。

市場拓展項目收入貢獻持續增長。截至2022年12月31日止年度，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣3,265.8百萬元，較2021年同期大幅增長約42.4%，佔物業管理服務總收入約38.7%，同比提高約4.3個百分點。

管理層討論和分析

本集團在保持住宅管理規模穩健增長的同時，大力深耕非居業態，扎實推進大物業戰略落地。依託領先的產品能力、服務經驗和品牌影響力，本集團加速在商業及寫字樓、公共及其他物業領域的市場開拓。於年內新簽約第三方項目中，非居業態項目的單年合同金額佔比達到88.3%。截至2022年12月31日，非居業態在管面積增長至約323.1百萬平方米，於在管規模中的比重為56.1%。年內，非居業態的物業管理收入錄得約人民幣3,341.8百萬元，較2021年同期增長37.2%，佔物業管理總體收入比重同比提升3.2個百分點至39.7%。

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至12月31日止年度或於12月31日

項目來源	2022年					2021年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅社區	5,086,555	60.3	252,957	43.9	1,198	4,235,111	63.5	209,362	45.0	1,020
非住宅物業	3,341,833	39.7	323,123	56.1	891	2,435,286	36.5	255,951	55.0	766
— 商業及寫字樓	1,280,321	15.2	20,460	3.6	293	973,369	14.6	15,878	3.4	225
— 公共及其他物業	2,061,512	24.5	302,663	52.5	598	1,461,917	21.9	240,073	51.6	541
合計	8,428,388	100.0	576,080	100.0	2,089	6,670,397	100.0	465,313	100.0	1,786

針對住宅社區，本集團打造了「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大物業服務品牌，有效滿足不同客群的居住需求，並圍繞健康、安全、智慧三大主題完善產品服務體系建設，提供高質量的居住體驗。於2022年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為253.0百萬平方米。截至2022年12月31日止年度，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣5,086.6百萬元，較2021年同期增長約20.1%。



親情和院

「親情和院」圍繞「讓家更暖」的價值主張，打造「真、善、美、和」四大維度親情服務，構建「共建共治共享」理想社區，以親情為特色，打造和院文化，為業主營造良好的社區氛圍。



四時雅集

「四時雅集」契合新中產階層「效率至上」、「品質消費」、「顏值經濟」的服務需求，為業主配置更智能化的設備、提供更具有品質感的服務內容，打造優雅有度的生活氛圍。



東方禮遇

「東方禮遇」高端住宅服務品牌以「通情•達禮」為品牌理念，打造三環六重安全保障、雙管家服務、四節八禮社區文化體系，賦予社區文化豐富的精神內涵和資源稟賦，將尊崇的意境發揮到生活的每個時刻。

管理層討論和分析

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，圍繞「場景運營」服務理念，提供包括物業管理、資產管理與企業服務在內的三位一體服務體系，打造國資商辦服務第一品牌。本集團聚焦一二線核心城市，加大對銀行領域、通訊系統等重點細分客戶群的拓展力度，打造專屬服務優勢。年內，本集團新簽約商業及寫字樓項目的單年合同金額約人民幣418.6百萬元，新拓展國家開發銀行蘇州市分行、江門移動全球通大廈、北京中設大廈、石家莊高營國際當代境寫字樓、長沙王府井百貨等標誌性項目。截至2022年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為20.5百萬平方米。截至2022年12月31日止年度，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣1,280.3百萬元，較2021年同期增長約31.5%。



星雲企服

「星雲企服」商辦服務品牌以「國資服務」的品牌定位，建立「三位一體」服務模式，圍繞「場景運營」理念，從空間、氛圍、服務、鏈接四大維度提供一站式服務，為企業提供柔性保障。

針對公共及其他物業，本集團打造了「鎮興中國」物業服務品牌，並基於細分業態的客戶需求打造差異化的服務產品，針對地方政府關於綜合治理、環境提升、民生服務等需求，本集團推出以「網格化基礎治理、一體化市政服務、老舊小區改造運營、智慧城鎮及產業賦能」為核心的5G產品體系，以精細化服務助力社會治理精細化建設，針對高校及教研物業、軌道交通物業、醫院物業等業態，本集團推出「公建通用基礎服務、行業細分專業服務、客戶個性定制服務」的3C產品體系，提升細分業態服務專業性的同時，靈活滿足客戶定制化的服務需求。

本集團在嘉善縣城鎮全域服務模式的基礎上持續深化全域服務產品力，成功落地廣州市海珠區城市全域服務新模式，整合多項城市服務，涵蓋廣州塔景區、國家級濕地廣州市海珠濕地景區等地標型項目，打造一線城市全域服務新名片，實現全域服務從城鎮走向城市的擴容。同時，年內本集團完成對環衛產業的戰略佈局，形成對全域服務產品的有力支撐，並於年內成功拓展深圳市龍華區民治街道辦事處民治南城市管家、揚州市江都區城鄉環衛一體化市場化項目、重慶保稅港區綠化環衛項目、大連市瓦房店市環境衛生作業服務項目等多個環衛項目，進一步助力城市發展和社會治理創新。

經過多年耕耘，本集團已形成在高校及教研物業、城鎮景區、軌道及交通物業、醫院、政府辦公樓、城市公共設施等多種細分業態的全國化布局和領先優勢。截至2022年12月31日止年度，本集團新簽約公共及其他物業項目的單年合同金額達約人民幣11.0億元，重點拓展項目包括廣交會四期展館和會議中心項目、上海國際機場S1航站樓項目、西安市地鐵1-6號、14號及16號線一期場段項目等。截至2022年12月31日止年度，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣2,061.5百萬元，較2021年同期增長約41.0%，佔物業管理服務總收入的比重約24.5%，收入佔比較2021年同期增長約2.6個百分點。



鎮興中國

「鎮興中國」公共服務品牌以「鎮通人和•美麗中國」為品牌理念，結合城鎮服務的實際需求，參與鎮域、村域治理和規劃發展，形成了以城鎮服務為核心載體的「5G公共服務產品體系」。

管理層討論和分析

平均物業管理費單價穩步提升

受益於新項目定價標準的提升及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價實現穩中有升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區的平均物業管理費單價：

	截至12月31日止年度		
	2022年 (人民幣元/平方米/月)	2021年	變動 (人民幣)
住宅社區	2.28	2.24	增加0.04元
— 保利發展控股集團	2.38	2.32	增加0.06元
— 第三方	1.80	1.78	增加0.02元

非業主增值服務—佔總收入約16.0%

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；(ii)寫字樓租賃；及(iii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	1,251,045	57.0	1,123,052	62.0
寫字樓租賃	407,542	18.6	304,844	16.8
其他非業主增值服務	536,054	24.4	383,335	21.2
總計	2,194,641	100.0	1,811,231	100.0

截至2022年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣2,194.6百萬元，較2021年同期增長約21.2%，乃主要由於本集團(i)提供案場協銷服務的項目增長；(ii)寫字樓租金收入增長；及(iii)其他非業主增值服務業務增長。

非業主增值服務

保利物業向物業開發商提供案場協銷及其他非業主增值服務。



社區增值服務－佔總收入約22.4%

截至2022年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣3,063.6百萬元，較2021年同期實現約33.1%的增長。這主要得益於(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增長，疊加優質基礎服務帶來的客戶黏性，為社區增值服務開展帶來了良好的業務基礎；及(ii)社區零售、美居服務、空間運營、家政服務、車位服務等垂直產業服務能力不斷提升。

年內，本集團聚焦產業能力建設，貼近社區場景及業主需求，加快社區零售、美居裝修等領域核心產品升級，實現專業化、垂直化，致力於打造業主生活管家和選品管家的服務定位。同時，積極孵化托房服務、車位服務等產業，以業主社區資產為中心，整合資產交易、資產托管、資產服務等，打造一體化資產服務能力，充分發揮物業場景優勢和產業協同特色。

美居服務：實現收入約人民幣557.9百萬元，佔社區增值服務總收入約18.2%

美居服務以用戶需求為核心拉通業務全生命週期，圍繞拎包入住、傢俱團購、舊房換新等業務場景，打造數字化服務工具，為業主提供從設計、安裝、交付到維保的家居生活綜合解決方案。

社區零售：實現收入約人民幣907.5百萬元，佔社區增值服務總收入約29.6%

社區零售通過產地直供、集中採購、前置倉儲等方式為業主提供高性價比的產品選擇，並利用線上線下資源互通，結合一線管家前端配送上門服務構建產品力，為業主提供高性價比的購物體驗。

管理層討論和分析



車場服務：實現收入約人民幣325.2百萬元，佔社區增值服務總收入約10.6%

車場服務充分結合停車場的設施、地理位置、車位分佈、客戶需求等特點，積極運用智能停車系統和智能設備，提供有針對性的秩序管控、經營開發、收費管理等運營方案。

空間運營：實現收入約人民幣327.9百萬元，佔社區增值服務總收入約10.7%

空間運營服務通過優化社區公共資源利用，提供場地出租、快遞服務、充電服務、共享服務、回收服務等；發掘電梯、停車場等社區媒體渠道的傳播價值，通過信息化系統實現標準化、數字化運營，全面提升社區媒體點位覆蓋率及經營效益。同時針對品牌商家推出「品效一體」的社區整合營銷服務，不斷構建立體化的媒體營運價值鏈。

社區便民及其他服務：實現收入約人民幣945.1百萬元，佔社區增值服務總收入約30.9%

根據業主需求提供家庭保潔、家庭維修、居家養護、保姆月嫂、主題教育、租售經紀、車位代銷服務等多元化社區便民生活服務，及垃圾清運等物業專項服務。

社區增值服務

從便民服務、家政，到美居服務、社區零售等，通過構建社區服務生態圈，實現對生活場景、全生命周期的覆蓋。





未來發展

秉持「大物業生態平台首席運營商」的企業願景，我們將繼續深化高質量發展方向，圍繞「攻堅市場、登高品質、提效運營」的工作主線，加速提升物業管理市場份額，持續推進社區增值產業縱深發展，並通過精益化管理和數智化賦能，實現全面提質增效。

堅定市場化道路，持續深化深耕戰略，擴大市場拓展優勢

我們將持續深耕優質區域和核心業態，夯實核心城市密度、做強細分賽道差異化優勢，推動規模發展再上台階、業務結構持續優化。在密度提升上，我們推行「原點行動」策略，依託市場口碑和拓展渠道積累，積極加強客戶資源開發，並通過強化團隊建設、加強市場研判、打造標桿項目等方式提升應標能力水平，促進市場拓展有效落地轉化。在核心業態建設上，我們將聚焦做強核心優勢業態，提高細分賽道差異化競爭優勢，進一步複製推廣嘉善城鎮全域服務模式及海珠城市全域服務模式，加速推進大物業戰略落地。同時，我們將綜合運用合資合作、股權投資等方式，強化優質資源整合力度，積極佈局新產業、新業態，加快提升細分業態優勢，構築專業化服務能力。

聚焦核心產業，推動社區增值服務能力全面提升

我們將聚焦美居服務、社區零售、空間運營、家政服務和社區資產管理五大核心產業，以強化核心產品體系為根基，以服務式營銷運營體系為動力，以組織、人才、激勵、信息化、風險控制五大支持系統為保障，打造保利物業一站式生活品牌，推動社區增值服務產品的全面升級。我們將充分發揮物業場景下的近場優勢、信任優勢和服務黏性優勢，推動五大核心產業高質量可持續發展。同時，我們將持續篩選和開發用戶需求集中的新興產業，不斷探索新業務新模式。

做優服務品質，打造產品競爭力，提升品牌美譽度

我們堅持品質為本，通過信息化工具與培訓體系賦能，強化物業服務品質建設，實現以品質促發展、以品質提效益。我們不斷完善全業態服務標準及品質管控體系，並依託品質監測體系實現品質服務的穩定輸出。我們將加大產品力建設，進一步提高品牌影響力。在住宅領域，我們打造高端住宅品牌影響力，通過加大標桿項目建設、全面產品落位、品質服務和品牌推廣的系統性提升，提高品牌美譽度；在非居領域，我們持續深化國資商辦服務與全域服務的產品力打磨，強化特色競爭優勢；同時，我們也將加速全業態智慧服務模式的迭代優化和推廣，打造智慧社區、智慧樓宇、智慧城市樣板間，進一步提升產品競爭力和品牌辨識度。

管理層討論和分析



全面提效運營，促進管理和作業的精益化、數智化發展

我們將圍繞組織人才、項目管理和成本管理推進企業提質增效，通過加大數智化應用進一步促進運營提效。在組織和人才方面，我們加大培養和引進專業人才，並通過核心條線的考核與激勵機制優化，提高團隊的積極性與競爭力。在項目精益運營方面，我們推進全生態全週期項目管控體系，實現對最小業務單元的穿透式管理，有效提升管理精細化水平。在成本精益方面，強化全面預算管理與全週期成本管控機制，強化數據賦能經營管理，發揮規模優勢推進業務集採。在數智化應用上，一是持續推動業務與信息化的充分融合，提高對客服務數智化水平，有效提升客戶對物業服務的感知；二是推動管理與信息化的充分融合，實現項目全週期線上化管理，以全面數字化運營賦能管理決策。

財務回顧

收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

截至12月31日止年度					
	2022年		2021年		增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	8,428,388	61.6	6,670,397	61.9	26.4
非業主增值服務	2,194,641	16.0	1,811,231	16.8	21.2
社區增值服務	3,063,633	22.4	2,300,921	21.3	33.1
合計	13,686,662	100.0	10,782,549	100.0	26.9

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣13,686.7百萬元(2021年：約人民幣10,782.5百萬元)，較2021年同期增加約26.9%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團增值服務於年內持續穩定發展。

服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣11,112.8百萬元(2021年：約人民幣8,767.9百萬元)，較2021年同期上升約26.7%。服務成本的增加主要是由於(i)本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；及(ii)社區零售等增值服務增長，相應的採購成本增加。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
	毛利	毛利佔比	毛利率	毛利	毛利佔比	毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,194,558	46.4	14.17	954,267	47.4	14.31
非業主增值服務	400,553	15.6	18.25	337,976	16.8	18.66
社區增值服務	978,733	38.0	31.95	722,397	35.8	31.40
合計	2,573,844	100.0	18.81	2,014,640	100.0	18.68

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣2,573.8百萬元，較2021年同期的約人民幣2,014.6百萬元增長約27.8%。本集團的毛利率從2021年同期約為18.68%上升至約18.81%。

截至2022年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為14.17%(2021年：約14.31%)，較2021年同期下降約0.14個百分點。

本集團非業主增值服務的毛利率約為18.25%(2021年：約18.66%)，較2021年同期下降約0.41個百分點。

本集團社區增值服務的毛利率約為31.95%(2021年：約31.40%)，較2021年同期上升約0.55個百分點，乃主要是由於多項增值業務深耕提效，產業能力不斷提升。

管理層討論和分析

其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2022年12月31日止年度，其他收入及其他收益及虧損淨額約為人民幣164.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣153.9百萬元增加約6.6%，主要由於匯率變動確認的匯兌淨收益。

行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣1,207.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,006.0百萬元增加約20.0%，主要由於本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2021年同期有所增長。本集團的行政開支佔總收入的比例約為8.8%，較截至2021年12月31日的約9.3%，下降約0.5個百分點。

年內溢利

截至2022年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣1,133.3百萬元，較2021年同期的約人民幣870.9百萬元增長約30.1%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,112.9百萬元，較2021年同期的約人民幣845.7百萬元增加約31.6%；淨利率約為8.3%，較2021年的約8.1%增加約0.2個百分點。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2022年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2022年12月31日，流動資產約為人民幣12,132.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9,990.6百萬元增長約21.4%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣8,956.3百萬元，較於2021年12月31日約人民幣7,690.6百萬元增長約16.5%。截至2022年12月31日，本集團的資產負債率為40.2%，相比2021年12月31日的38.2%增加了約2.0個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2022年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣7,844.8百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣6,888.8百萬元增加了約人民幣956.0百萬元，增長約13.9%，主要是由於期內實現的利潤貢獻。



物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括自用使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、傢具及設備。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣218.9百萬元，較於2021年12月31日約人民幣199.5百萬元，增加約人民幣19.4百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備及運輸設備增加所致。

租賃資產及投資物業

本集團的租賃資產及投資物業主要包括租賃資產及車位會所。於2022年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣512.5百萬元，較於2021年12月31日約人民幣704.0百萬元，減少約人民幣191.5百萬元，主要歸因於(i)開展寫字樓租賃業務增加租賃資產及投資物業約人民幣92.8百萬元；及(ii)租賃資產及投資物業折舊減少約人民幣286.3百萬元。

無形資產

本集團的無形資產主要包括企業合併產生的物業管理合同及商譽。於2022年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣114.8百萬元，較於2021年12月31日約人民幣125.1百萬元，下降約人民幣10.3百萬元，主要由於物業管理合同攤銷所致。

貿易應收款項及應收票據

於2022年12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,263.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,424.8百萬元增長約人民幣838.4百萬元，主要由於(i)本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，貿易應收款增加；及(ii)公共服務項目的物業管理服務收入佔比提升，且受到信貸期的影響，貿易應收款餘額增加。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括：(i)按金；(ii)代表業主及住戶支付的款項；(iii)應收增值稅；(iv)應收利息；及(v)預付款項。

於2022年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣873.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣824.7百萬元增加約5.9%，主要是由於本集團在管面積增加而導致代業主及住戶作出的水電費付款增加所致。



管理層討論和分析

貿易應付款項

於2022年12月31日，貿易應付款項約為人民幣1,574.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣803.6百萬元增長約96.0%。主要是由於(i)開展寫字樓租賃業務，尚未結算的剩餘租金增加所致；及(ii)本集團在管面積的擴大，分包於獨立第三方服務供應商的規模持續增加。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要包括：(i)按金；(ii)自業主的暫收款；(iii)其他應付稅項；及(iv)應付薪金。

於2022年12月31日，應計費用及其他應付款約為人民幣1,988.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,780.8百萬元增加約11.7%，主要由於(i)與裝修有關的業主按金增加；及(ii)從《保利物業服務股份有限公司第一期限制性股票激勵計劃》(「**限制性股票激勵計劃**」)參與者處獲得款項約為人民幣94.8百萬元。

借款

於2022年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於截至2022年12月31日止年度概無任何重大投資、重大收購及出售。此外，除本報告「管理層討論與分析」章節的「未來發展」、本公司日期為2022年12月30日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告所披露的擴張計劃外，本集團並無其他有關重大投資、重大收購及出售的特別計劃。

上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日成功在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2022年12月31日，本集團已使用募集資金約3,690.7百萬港元，該等已使用的款項是按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程、日期為2021年4月1日的更改全球發售所得款項用途公告、日期為2021年7月16日的進一步更改全球發售所得款項用途公告及日期為2022年12月30日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告(「該公告」)所載之所得款項用途分配使用。尚未動用所得款項淨額約1,527.5百萬港元將按照該公告所載之用途及比例分配使用。具體使用情況如下：

如該公告所述經修訂後所得款項淨額的用途	如該公告所述經修訂後所得款項淨額的百分比	如該公告所述經修訂後計劃用途所得款項淨額	截至2022年12月31日止實際動用所得款項淨額	於修訂後的截至2022年12月31日止未動用所得款項淨額	尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
	%	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	18.5	965.4	142.0	823.4	2024年12月31日或之前
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等生活場景相關及物業、車位、商舖租售等資產相關的增值服務產品及服務，升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務	62.5	3,261.4	3,159.6	101.8	2024年12月31日或之前

管理層討論和分析



如該公告所述經修訂後 所得款項淨額的用途	如該公告所述 經修訂後估 所得款項淨額 的百分比 %	如該公告 所述經修訂後 計劃用途 所得款項淨額 百萬港元	截至2022年 12月31日止 實際動用所得 款項淨額 百萬港元	於修訂後的 截至2022年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	尚未動用所得款項 淨額的預期動用時間表
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	9.0	469.6	53.3	416.4	2024年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	335.9	185.9	2024年12月31日或之前
合計	100.0	5,218.2	3,690.7	1,527.5	

附註：為免生疑問，總數與表格所列示的各數額總和之間的任何差異，乃湊整所致。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

本集團以人民幣開展業務。除以外幣計值的銀行存款及應付款項外，本集團並未面臨與匯率波動相關的重大風險。管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

期後事項

於2022年12月31日後直至本報告日期，本集團並無重大期後事項。

董事、監事及高級管理人員

於本報告日期，本公司董事、監事及高級管理人員的資料如下：

董事

執行董事

吳蘭玉女士，43歲，為執行董事。吳女士於2018年6月20日加入本公司擔任董事，於2019年5月7日獲委任為執行董事，並於2023年1月11日獲委任為本公司董事長。吳女士現為董事會提名委員會主席，亦擔任本公司若干附屬公司董事職務。吳女士於房地產業擁有逾14年經驗。

自2005年6月至2005年8月，吳女士擔任保利發展控股的業務經理，負責投資相關事務。自2005年9月至2008年2月，吳女士擔任廣州科學城保利房地產開發有限公司(為保利發展控股的附屬公司並於2016年10月註銷登記)主管市場營銷部門的負責人，負責銷售及市場營銷。自2008年2月至2018年4月，吳女士擔任保利(武漢)房地產開發有限公司的助理總經理及副總經理，離職前負責市場營銷、客戶服務及物業管理相關工作。吳女士自2018年6月至2023年1月擔任本公司總經理，負責整體運營、管理、策略制定及業務決策。

吳女士於2003年6月自武漢理工大學獲得管理學及法學雙學士學位，並於2005年6月自華中科技大學獲得傳播學碩士學位。吳女士具有中級經濟師(房地產經濟)資格。

非執行董事

劉平先生，54歲，為非執行董事。劉先生於2020年10月9日獲委任為本公司非執行董事，現為董事會提名委員會成員。劉先生自1989年起先後擔任廣東省審計廳直屬分局科長，保利發展控股計劃部經理、總經理辦公室主任、總經理助理、董事會秘書、副總經理及總經理。現任保利發展控股董事長及董事，保利南方集團有限公司(「保利南方」)董事長及董事。

劉先生於1989年6月獲中山大學經濟學學士學位，具有高級審計師資格。

胡在新先生，54歲，為非執行董事。胡先生於2009年4月加入本公司，並自2009年4月20日起擔任本公司董事，及於2009年4月至2018年6月擔任董事長，並於2019年5月7日獲委任為非執行董事。胡先生現為董事會審核委員會成員。胡先生擁有逾13年的物業管理經驗。

自1998年7月起胡先生加入保利發展控股，歷任保利發展控股的銷售部經理、市場營銷中心總經理、助理總經理兼品牌管理中心總經理、副總經理。胡先生現任保利發展控股董事及黨委副書記。

胡先生於1998年6月自中山大學獲得經濟學碩士學位。於2009年1月，胡先生自中國傳媒大學獲得傳媒經濟學博士學位。胡先生具有中級經濟師(營銷)資格。胡先生現任廣州市人大代表及中國物業管理協會副會長。

董事、監事及高級管理人員

黃海先生，47歲，為非執行董事。黃先生於2016年10月21日加入本集團擔任本公司董事，於2019年5月7日獲委任為非執行董事，並自2019年4月至2023年1月擔任本公司董事長。黃先生現為董事會審核委員會成員。黃先生擁有逾25年的投融資、資本市場及企業管理經驗，其中於房地產業擁有逾19年經驗。

自1997年4月至1998年10月，黃先生擔任深圳市奧沃醫學新技術發展有限公司(前稱為深圳沃發醫學新技術發展有限公司)金融部的業務經理，主要參與公司融資相關工作。自1999年1月至2000年1月，黃先生擔任廣州興達通訊有限公司汕頭分公司(已解散)市場部經理，主要負責市場營銷相關工作。自2000年3月至2002年12月，黃先生於中山公用事業集團股份有限公司(前稱為中山公用科技股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000685))擔任證券部經理及證券事務代表，負責證券事務相關工作。自2016年7月至2022年2月，黃先生擔任廣東省高速公路發展股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000429))董事。自2002年12月起，黃先生一直任職於保利發展控股，自2012年4月起一直擔任董事會秘書，負責證券事務相關工作，與投資者關係及資本市場相關工作，現兼任保利(橫琴)創新產業投資管理有限公司董事長。

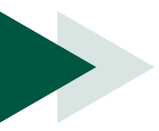
黃先生於1997年7月自華南農業大學獲得貿易及經濟學學士學位，及於2006年12月自中山大學獲得工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

王小軍先生，68歲，為獨立非執行董事。王先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

自1992年10月至2001年4月，王先生先後擔任香港聯交所中國上市事務小組的助理經理、齊伯禮律師行律師、百富勤融資有限公司助理總監及霸菱證券(香港)有限公司董事。王先生曾為君合律師事務所的合夥人。王先生目前為王小軍律師行(前稱王小軍李樂民朱詠思律師行(有限法律責任合夥))的負責人。自2013年3月起，王先生一直擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號：00031))的獨立非執行董事。自2013年9月至2019年9月，王先生擔任麗珠醫藥集團股份有限公司(其股份在香港聯交所(股份代號：01513)及深圳證券交易所(證券代碼：000513)上市)的獨立非執行董事。自2004年8月至2022年4月，王先生擔任華科資本有限公司(前稱為東英金融有限公司，其股份在香港聯交所上市(股份代號：01140))的獨立非執行董事。

王先生於1983年7月畢業於中國人民大學第一分校(現稱為北京聯合大學)，主修法律，並於1986年12月自中國社會科學院研究生院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得法律碩士學位。王先生具有中國律師資格、香港律師資格及英格蘭和威爾士律師資格。



譚燕女士，58歲，為獨立非執行董事。譚女士於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

譚女士一直執教於中山大學管理學院會計學專業，自1988年7月起先後擔任中山大學管理學院助教、講師、副教授及教授。自2020年12月起，譚女士擔任南方電網電力科技股份有限公司(其股份自2021年12月22日起於上海證券交易所上市(證券代碼：688248))的獨立董事。自2018年9月至2020年1月，譚女士擔任廣州粵泰集團股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600393))的獨立董事及審核委員會主席。自2013年7月至2019年7月，譚女士擔任奧飛娛樂股份有限公司(前稱為廣東奧飛動漫文化股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：002292))的獨立董事及審核委員會主席。自2014年1月至2018年1月，譚女士擔任宜華健康醫療股份有限公司(前稱為宜華地產股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000150))獨立董事及審核委員會成員。自2019年6月至2022年10月，譚女士擔任廣東韶鋼松山股份有限公司(現稱廣東中南鋼鐵股份有限公司)(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000717))的獨立董事。

譚女士於1985年7月獲得湖南財經學院(現為湖南大學的一部分)工業財務會計學專業的學士學位，並於1988年7月獲得中國人民大學會計學專業的碩士學位。於2004年7月，譚女士獲得中國人民大學會計學專業的博士學位。

張禮卿先生，59歲，為獨立非執行董事。張先生於2022年4月14日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

張先生於1987年加入中央財經大學，現任中央財經大學金融學院教授，兼任中國世界經濟學會副會長、中國國際金融學會及中國現代金融學會(前稱為中國城市金融學會)理事。自2020年10月起，張先生擔任中國民生銀行股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：600016))的外部監事。自2020年12月起，張先生擔任星盛商業管理股份有限公司(其股份於香港聯交所上市(證券代碼：06668))的獨立非執行董事。自2016年9月至2021年8月，張先生擔任國美金融科技有限公司(其股份於香港聯交所上市(證券代碼：00628))的獨立非執行董事。自2016年4月起至2021年12月，張先生擔任浙江紹興瑞豐農村商業銀行股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：601528))的獨立董事。自2011年3月至2018年9月，張先生擔任保利發展控股的獨立董事。

張先生分別於1984年7月、1988年11月及2003年1月獲得中國人民大學經濟學學士學位、中國人民銀行總行金融研究所經濟學碩士學位及中國人民大學經濟學博士學位。

董事、監事及高級管理人員

監事

劉慧妍女士，51歲，於2016年10月獲委任為監事會(「監事會」)主席。劉女士於1999年3月加入本集團並於2011年11月再次加入本集團，且自2011年11月15日起一直擔任本公司監事(「監事」)。

劉女士在財務管理相關領域擁有逾25年的經驗。自1996年2月至1999年2月，劉女士擔任保利發展控股財務部業務經理，負責財務核算及分析。自1999年3月至2009年1月，劉女士先後擔任本公司財務部經理、總經理助理及財務總監，主要負責財務管理。自2009年1月至2010年1月，劉女士擔任富利建設集團有限公司(前稱廣州富利建築安裝工程公司)的財務總監，負責財務管理。自2010年2月至2011年1月，劉女士擔任廣州市琶洲投資有限公司的財務總監，負責財務管理。自2011年1月至2021年12月，劉女士先後擔任保利發展控股審計管理中心副總經理、總經理。自2021年12月起至今，劉女士擔任富利建設集團有限公司總經理，全面負責富利公司經營管理工作。

劉女士於1994年6月自廣東商學院(現稱廣東財經大學)獲得經濟學專業學士學位。劉女士具有會計師資格。

鍾好女士，50歲，於2016年10月21日獲委任為本公司監事。鍾女士於2007年7月加入本集團。

鍾女士在財務領域擁有逾15年的經驗。自2007年7月至2017年3月，鍾女士先後擔任本公司保利國際廣場物業管理服務中心財務部經理、財務管理中心高級經理、財務管理中心預算管理部副經理、運營拓展中心助理總經理及審計管理中心助理總經理，主要負責預算管理，內控及審計。自2017年3月起，鍾女士擔任廣州保利商業物業發展有限公司財務總監，負責財務管理。

鍾女士於1995年7月自武漢大學獲得了經濟學學士學位。鍾女士具有中級會計師資格。

穆靜女士，40歲，於2020年8月27日獲委任為本公司職工代表監事。穆女士於2016年3月加入本公司，先後擔任本公司行政辦公室部門副經理及部門經理、公共服務中心市場發展部部門經理、市場發展中心合作發展部部門經理、本公司市場發展中心市場副總監。

穆女士於2011年6月獲衡陽師範學院法學本科學歷，具有一級人力資源管理師資格及二級心理諮詢師資格。



高級管理人員

姚玉成先生，48歲，為總經理。姚先生於2023年1月11日獲委任為本公司總經理。姚先生自1995年至2004年先後擔任廣州市地下鐵道總公司(現稱廣州地鐵集團有限公司)辦公室秘書，廣東愛立信科技有限公司人力資源部業務合作夥伴，及廣東盈通網絡投資有限公司人力資源總監；自2004年至2019年就職於美泰公司(其股份於納斯達克上市(證券代碼：MAT))，離職前擔任深圳公司總經理兼區域人力資源總監；自2019年至2023年1月擔任保利發展控股人力資源中心總經理。

姚先生於1995年7月自上海鐵道大學(現稱同濟大學)獲得工學學士學位，於2001年6月自暨南大學獲得工商管理碩士學位，於2008年12月自中山大學獲得管理學博士學位。

鄒福順先生，45歲，為本公司副總經理。鄒先生於2017年1月加入本集團，自此擔任副總經理。

鄒先生在行政管理領域擁有約18年的經驗。自2004年5月至2012年1月，鄒先生在中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)先後擔任綜合事務部助理經理(負責行政工作)及黨群工作部經理(負責黨群關係建設相關工作)。於2012年1月至2017年1月，鄒先生擔任保利(重慶)投資實業有限公司的副總經理，負責行政工作及人力資源、資產及物業管理相關工作。

鄒先生分別於2002年7月及2004年7月自中國青年政治學院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得思想政治教育及社會工作雙學士學位。

尹超先生，38歲，為本公司董事會秘書及聯席公司秘書。尹先生於2020年加入本公司。

尹先生在證券事務、投資者關係及資本運作等方面擁有逾15年的豐富經驗，自2007年至2020年1月，尹先生先後擔任保利發展控股財務管理中心業務經理，董事會辦公室證券事務部業務經理、高級經理、部門副經理、部門經理，董事會辦公室助理總經理及保利發展控股證券事務代表。

尹先生於2007年獲中山大學管理學學士學位。尹先生具有上海證券交易所的董事會秘書資格。

董事、監事及高級管理人員



靳勤先生，44歲，為本公司副總經理。靳先生於2009年8月加入本集團，並於2020年3月獲委任為副總經理。

靳先生在物業管理領域擁有約14年的經驗。自2005年3月至2009年7月，靳先生就職於上海保利房地產開發有限公司，擔任高級經理；自2009年8月至2018年7月，靳先生先後擔任本公司上海分公司副總經理及總經理；自2018年7月至2020年2月，靳先生擔任本公司助理總經理。

靳先生於2018年6月自上海財經大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位。靳先生具有高級工程師資格及註冊物業管理師資格。

趙斌斌先生，41歲，為本公司副總經理。趙先生於2023年1月加入本集團，自此擔任副總經理。


趙先生自2007年7月至2013年12月，就職於廣東保利房地產開發有限公司，歷任平台公司工程部業務助理、業務經理、部門副經理；自2014年1月至2023年1月就職於保利發展控股，歷任總部工程管理中心部門副經理、標準管理部部門經理、戰略成本中心助理總經理、運營管理中心助理總經理、雲南公司助理總經理、總部運營管理中心助理總經理、中心副總經理、地產管理中心副總經理。

趙先生分別於2004年6月及2007年6月自廣東工業大學獲得工學學士學位及工學碩士學位。趙先生具有工程師資格。

何傑倫先生，39歲，為本公司財務總監。何先生於2022年3月加入本集團並於2022年4月獲委任為財務總監。

何先生在財務管理領域擁有逾14年工作經驗。自2008年7月至2011年2月，何先生就職於廣州保利房地產開發有限公司財務部。自2011年3月至2015年5月，何先生就職於廣東保利房地產開發有限公司，歷任財務部、投資計劃部部門副經理；自2015年5月至2022年3月，就職於保利發展控股集團股份有限公司，歷任會計部部門副經理、部門經理、財務管理中心中心助理總經理，財務金融中心助理總經理、副總經理。

何先生於2006年6月自武漢大學獲得管理學學士學位，自2008年7月自中山大學獲得管理學碩士學位。



朱芮嘉女士，37歲，為本公司副總經理。朱女士於2019年1月加入本集團，並於2023年1月獲委任為副總經理。

朱女士自2010年7月至2019年1月就職於保利發展控股，歷任品牌管理中心高級業務經理、客戶關係管理部高級經理、部門副經理及部門經理。朱女士於2019年1月加入本公司，擔任本公司助理總經理。

朱女士於2008年6月分別自武漢大學獲得文學學士學位及自華中師範大學獲得理學學士學位。朱女士於2010年7月自北京大學獲得文學碩士學位。

劉龍先生，37歲，為本公司副總經理。劉先生於2020年11月加入本集團，並於2023年1月獲委任為副總經理。

劉先生自2010年7月至2013年2月任職華潤置地(湖南)有限公司投資部拓展崗。自2013年2月至2020年11月，就職於湖南保利房地產開發有限公司，歷任計劃投資管理部業務經理及部門副經理，投資運營部部門副經理及部門經理，計劃投資管理部部門經理。劉先生於2020年11月加入本公司，先後擔任運營管理中心總經理、本公司助理總經理。

劉先生分別於2007年6月及2010年6月自湖南大學獲得管理學學士學位及工學碩士學位。

聯席公司秘書

尹超先生，38歲，於2020年2月獲任命為本公司聯席公司秘書。有關尹先生的履歷詳情，請參閱本節的「高級管理人員」之內容。

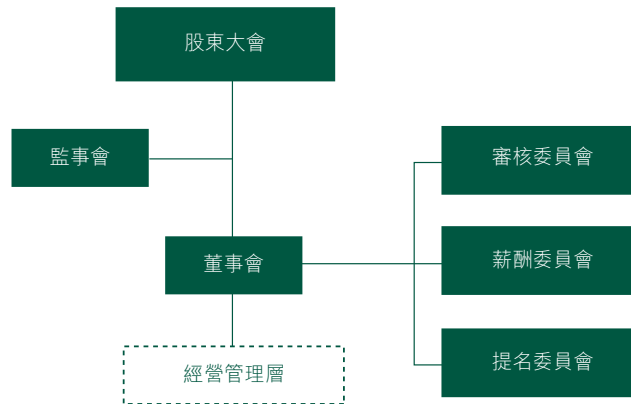
劉國賢先生，37歲，於2019年7月獲委任為本公司的聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監。其在公司秘書服務、金融及銀行業務方面擁有逾13年的經驗。其持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，為香港會計師公會會員、特許財務分析師特許持有人及特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會士。

企業管治報告

企業管治架構

本公司的董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司的可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司的股東大會、監事會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的《公司章程》(「《公司章程》」)及各自的職權範圍，建立了清晰的管治架構，董事會及三個董事專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高本公司的企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)的規範運作。



自2019年12月19日，本公司已採納《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)的原則及守則條文。本公司於截至2022年12月31日止年度內已遵守有關原則及守則條文。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事及監事作出具體查詢後，且彼等已確認於截至2022年12月31日止年度內一直遵守相關證券交易守則。



董事會

董事會對股東大會負責，負責本集團的統管，制定本集團的業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會的職責包括但不限於：(i)召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；(ii)執行股東大會的決議；(iii)決定公司的經營計劃及投資方案；(iv)制定公司的財務預算及決算方案；(v)決定公司的內部管理機構的設置及制定公司的基本管理制度；(vi)聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；及(vii)履行有關法律法規及《公司章程》所賦予的其他職責及權力。董事會授予本集團經營層若干職能，經營層主要負責執行董事會採納及向其不時轉授的業務計劃、戰略及政策。

董事會的組成

於截至2022年12月31日年度及本報告日期，董事會組成詳情如下：

執行董事

吳蘭玉女士(董事長，於2023年1月11日獲委任)

非執行董事

劉平先生

胡在新先生

黃海先生

獨立非執行董事

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生(於2022年4月14日獲委任)

王鵬先生(於2022年4月14日被罷免)

董事履歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與其他董事、監事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。



董事長及總經理

《企業管治守則》之守則條文C.2.1規定，主席與行政總裁的職責應有區分，不應由一人同時兼任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。於截至2022年12月31日止年度內，本公司的董事長由黃海先生擔任，而本公司的總經理則由吳蘭玉女士擔任。於2023年1月11日，本公司董事會選舉吳蘭玉女士為本公司董事長，聘任姚玉成先生為本公司總經理。董事長主持董事會工作，為本集團提供戰略發展意見。總經理對董事會負責，領導本集團的經營管理層及負責本集團的發展戰略的制定和實施、訂立業務目標及運營管理，確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。

於截至2022年12月31日止年度內，董事會已遵守《上市規則》第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守《上市規則》第3.10(1)及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的《上市規則》第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

董事的委任及連選連任

《企業管治守則》之守則條文B.2.2規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司每名董事(包括非執行董事)任期為三年或與第二屆董事會任期一致。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守《公司章程》的條文。



提名政策

本公司已於2019年11月29日批准採納有關提名政策。提名委員會物色具備合適資格的人選以擔任本公司董事會成員，並選擇或向董事會推薦提名擔任董事的人選，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。提名委員會在評估人選時將參考以下因素，包括但不限於《公司章程》規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。

本公司董事的提名程序如下：

- (i) 在《公司章程》規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。
- (ii) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (iii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東大會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iv) 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (v) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

多元化

董事會成員多元化政策

本公司董事會已批准採納《董事會成員多元化政策》，當中載有目標及為達致董事會之多元化將予考慮之因素。本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於專業資格及行業經驗、性別、年齡、文化及教育背景及服務任期，最終將按候選人可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治報告



於2022年12月31日，董事會組成的分析列表如下：

A 專業資格及行業經驗

董事	角色	專業資格及行業經驗
吳蘭玉女士	執行董事	物業管理、房地產開發與銷售、企業管治
劉平先生	非執行董事	房地產開發與銷售、投融資、資本運作、物業管理、企業管治
胡在新先生	非執行董事	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
黃海先生	非執行董事	投融資、資本運作、房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
王小軍先生	獨立非執行董事	法律領域專家
譚燕女士	獨立非執行董事	財務會計領域專家
張禮卿先生	獨立非執行董事	金融領域專家

B 年齡

年齡組別	50歲及以下	51-55歲	56-60歲	61歲及以上
董事人數	2名	2名	2名	1名

C 性別

性別組別	男性	女性
董事人數	5名	2名

D 董事服務年限

服務年限	5年及以下	6-10年	11年及以上
董事人數	5名	1名	1名

於2022年12月31日，董事會女性成員佔比達28.57%。基於上述，提名委員會認為，公司嚴格執行《董事會成員多元化政策》，本公司董事會成員認為從性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面而言，董事會成員符合多元化政策。提名委員會將每年檢討有關政策，以確保政策行之有效，亦在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。

僱員及高級管理人員多元化

本集團建立並不斷完善人才招聘體系，為各類人才提供平等的就業機會，為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會(詳情請參閱本公司《2022年環境、社會及管治報告》)。與此同時，公司努力建立性別均衡的管理隊團，於本報告日期，女性在公司高級管理人員佔12.5%。本集團僱員及高級管理人員的組成分析列表如下：

A 僱員(於2022年12月31日)

年齡組別	30歲以下	31-50歲	51歲及以上
比例	36.2%	55.6%	8.2%

性別組別	男性	女性
比例	57.8%	42.2%

B 高級管理人員(於本報告日期)

年齡組別	40歲以下	41-45歲	46歲及以上
人數	4名	3名	1名

性別組別	男性	女性
人數	7名	1名



董事會專門委員會

本公司已設立三個董事會專門委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司的董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的職權範圍已刊登於本公司網站(www.polywuye.com)及香港聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)。

審核委員會

於2022年12月31日，審核委員會包括五名成員，即譚燕女士(獨立非執行董事)、劉平先生(非執行董事)、胡在新先生(非執行董事)、王小軍先生(獨立非執行董事)及張禮卿先生(獨立非執行董事)。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會的職責包括但不限於：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱本公司之財務資料；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見；及
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控系統。

於截至2022年12月31日止年度，審核委員會召開5次會議，主要工作包括：(i)審閱及討論年度審計計劃；(ii)審閱及討論2021年年度財務報告及2022年中期財務報告；(iii)考慮及向董事會提出建議聘任獨立外聘核數師；(iv)審閱及討論本集團的持續關連交易；及(v)審閱及討論內部控制報告及檢討本集團風險管理及內部監控系統。審核委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。



薪酬委員會

於2022年12月31日，薪酬委員會包括三名成員，即王小軍先生(獨立非執行董事)、譚燕女士(獨立非執行董事)及張禮卿先生(獨立非執行董事)。王小軍先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職責包括但不限於：

- 研究董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- 監督董事及高級管理人員薪酬制度的實施。

於截至2022年12月31日止年度，薪酬委員會召開3次會議，審閱並已結合(i)董事、監事及高級管理人員的薪酬情況；及(ii)第一期限制性股票激勵計劃首次授予方案第一批授予等事項履行了上述之職責。薪酬委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。

提名委員會

於2022年12月31日，提名委員會包括五名成員，即黃海先生(非執行董事)、吳蘭玉女士(執行董事)、王小軍先生(獨立非執行董事)、譚燕女士(獨立非執行董事)及張禮卿先生(獨立非執行董事)。黃海先生為提名委員會主席。

提名委員會的職責包括但不限於：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識、經驗及多元化方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事長、最高行政人員及總經理)繼任計劃向董事會提出建議；
- 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- 檢討就董事候選人的提名程序以及遴選及推薦準則。

企業管治報告



於截至2022年12月31日止年度，提名委員會召開2次會議，審閱並已結合(i)年度檢討董事會架構及多元化政策執行情況；(ii)年度評核獨立非執行董事的獨立性；及(iii)改選董事會專門委員會等事項履行了上述之職責。提名委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。

董事會及董事會專門委員會會議

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事、監事及總經理發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

會議提案由董事會秘書負責徵集，對提案形式進行審查，並製作成正式議案。

《企業管治守則》之守則條文第二部分C.5.8規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

下表載列了本公司各董事於本年度之董事會會議及各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事	出席會議次數／會議舉行次數				股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	
吳蘭玉女士	10/10	不適用	不適用	2/2	4/4
劉平先生	10/10	5/5	不適用	不適用	0/4
胡在新先生	10/10	5/5	不適用	不適用	0/4
黃海先生	10/10	不適用	不適用	2/2	4/4
王小軍先生	10/10	5/5	3/3	2/2	2/4
譚燕女士	10/10	5/5	3/3	2/2	4/4
張禮卿先生	7/7	4/4	1/1	1/1	2/2
王鵬先生(於2022年 4月14日被罷免)	0/3	0/1	0/2	0/1	0/2

董事培訓及發展

董事培訓乃持續進行。本公司向每名董事提供培訓及資料，以確保董事充分瞭解本集團的運作及業務、以及深入瞭解其各自角色在《上市規則》及相關法定要求下的職責及責任。持續培訓能讓董事及時瞭解集團當前面對的趨勢及重要議題，同時亦可讓董事更新其履行職責所需的知識和技能，本公司會通過邀請外部專家及時分享專業知識，令董事可進一步瞭解最近的市場趨勢及發展。

於截至2022年12月31日止年度內，全體董事均已就上市公司規範治理、董事之職務及責任、關連交易、內幕消息管理及披露及適用於董事的相關法律法規獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

下表載列了董事於本年度接受的培訓情況：

董事	閱讀與監管或管治 相關的材料	
	持續專業培訓	(報章、刊物或資料)
吳蘭玉女士	有	有
劉平先生	有	有
胡在新先生	有	有
黃海先生	有	有
王小軍先生	有	有
譚燕女士	有	有
張禮卿先生	有	有

高級管理人員的薪酬

截至2022年12月31日止年度，本公司的高級管理人員(不包括董事)的酬金等級載列如下：

酬金等級(人民幣)	人數
1-1,500,000	1
1,500,001-2,000,000	6

企業管治職能

審核委員會履行本公司企業管治職能的日常運作，企業管治職能包括但不限於：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在企業管治報告內披露。

企業管治報告



本公司已根據《企業管治守則》第D.2.6條守則條文制定並採納舉報政策，亦已根據《企業管治守則》第D.2.7條守則條文採納規則以支持反賄賂及反貪污。

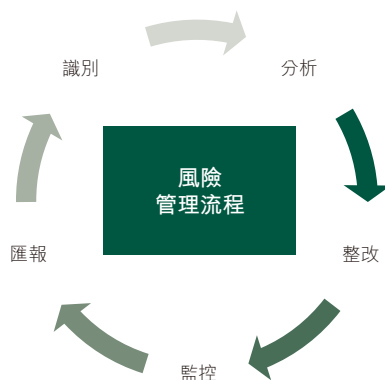
風險管理及內部監控

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現本集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團經營管理層、本集團總部及其附屬公司管理層、審計管理中心。

- 董事會(決策制定層級)是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。
- 審核委員會(決策制定層級)負責監管本集團的風險管理系統和內部監控系統，與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。
- 本集團經營管理層(領導組織層級)根據董事會的授權，決策一般風險管理事項，初審重大風險管理事項。
- 本集團總部及附屬公司管理層(執行組織層級)負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，具體業務由本公司風控部負責；負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險，及時向本集團總部經營管理層報告風險信息。
- 審計管理中心(監督層級)負責建立健全全面風險管理監督評價體系，針對本集團各中心及附屬公司制定監督評價相關制度，開展監督與評價，出具監督評價審計報告及對內部監控系統安排稽核、審計，通過內審工作進行獨立性評估。

本集團根據組織風險管理及內部監控各項制度，通過落實風險管理各環節工作，實現了五大重點領域重大風險的動態監測，具體流程詳見下圖：



本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

本集團優化了全面風險管理體系，組織了全領域的風險識別，輸出風險清單；聚焦企業五大重點領域(市場發展、社區增值、幹部管理、採購管理、預算管理)進行合規風險評估，識別重大風險；針對重大風險完善風險應對措施和風險管理資料庫，梳理、識別風險預警指標，並組織落實重大風險預警埋點工作，實現重大風險自動監測預警，以期能夠在可控範圍內降低減弱風險的發生可能性及可能帶來的影響，並已向董事會及審核委員會匯報評價結果。

於2022年內，為規範本公司內部運營管理，防範經營風險，本公司參考《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定要求，持續完善本公司內部控制體系，修訂了《內部控制應用手冊》及《內部控制評價手冊》。於2022年11月至12月，開展管理評審工作，對26家一級平台公司的制度設計和運行情況開展評審。以總部線上線下結合的評審形式，對區域公司的內部控制情況進行檢查，對經營過程中的風險進行識別，並組織開展整改落實工作，細化分解整改任務、落實責任目標，從設計層面及執行層面制定整改落實措施。同時，依據《企業內部控制基本規範》相關規定，本公司開展了內部控制符合性測試活動，於2022年12月進行了內部控制自評估工作，評估期間覆蓋了2022年會計年度，全面評估內部控制的設計和運行情況，對關鍵控制要點實施控制評估，旨在揭示和防範經營風險，且於2022年12月底完成內部控制自評估工作，認為本公司在經營管理活動中的風險管控能夠得到有效控制。

本年度的內控情況已提交審核委員會審議，董事會已透過審核委員會審閱了有關專項報告，本集團於截至2022年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統及程序屬有效及足夠，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序及執行情況。

企業管治報告



處理及發放內幕消息的程序

本公司已根據《證券及期貨條例》及《上市規則》採納內幕消息政策，及時進行相應的信息披露。對於難以保密的信息，於實際可行情況下儘快向公眾刊發相關披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2022年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

經營管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，本公司就於年內的審核服務及非審核服務向核數師支付的酬金為人民幣2.76百萬元。具體分析如下：

核數師提供的服務類型	金額 人民幣百萬元
— 審核服務	2.76
— 非審核服務	—

聯席公司秘書

本公司董事會秘書尹超先生及劉國賢先生(來自方圓企業服務集團(香港)有限公司，為外聘服務機構)為本公司聯席公司秘書。報告期內，劉先生在本公司的主要聯絡人為尹先生。尹先生及劉先生在截至2022年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。



股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所指定網站刊登。

召開臨時股東大會

單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或類別股東會議，並闡明會議的議題。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以提請監事會召集臨時股東大會。如果監事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，連續90日以上單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。股東因董事會、監事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔。

於股東大會提出議案

單獨或合計持有本公司有表決權的股份總數3%以上的股東，有權在股東大會召開10日前以書面形式向本公司提出新的提案並提交召集人，提案的內容應當屬股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和《公司章程》的有關規定。本公司應當將提案中屬股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。股東可按以下方式向本公司發出書面建議：

地址：中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層
保利物業服務股份有限公司

郵箱：stock@polywuye.com

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.polywuye.com)可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層
保利物業服務股份有限公司

電話：(86) 20 8989 9959

郵箱：stock@polywuye.com



與股東溝通及投資者關係

本公司董事會已批准採納《股東通訊政策》。本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力與股東保持持續對話。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

於2022年12月31日止年度，本公司嚴格按照相關要求執行《股東通訊政策》，已通過多種方式與股東及投資者進行多渠道溝通和聯繫，其中包括刊發公告及定期報告等通訊文件、更新公司網站、以及召開業績發佈會、投資者研討會及股東大會等。基於上述，本公司已於年內檢討《股東通訊政策》的實施和有效性，並確認該政策有效。

股息政策

本公司於2019年11月29日批准採納了有關股息政策，根據本公司的股息政策允許股東分享本公司的利潤，同時，為本公司的未來發展保留足夠儲備。受制於股東批准及相關法律規定，如本公司盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或出資，本公司須向股東支付年度股息。董事會可不時向股東派發中期股息。除此之外，董事會可在認為適當的情況下，宣佈派發特別股息。

截至2022年12月31日止年度的股息派發，詳見「董事會報告」之「業績及分配」。

董事會並不知悉任何股東已放棄或同意放棄任何股息。

《公司章程》

本公司的《公司章程》經2022年2月18日股東大會審議批准後修訂，該文件的最新版本可於本公司網站(<https://www.polywuye.com/>)及香港聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)查閱。

董事會報告

本公司董事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的年報及經審計綜合財務報表。

主要業務

本集團主要提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

業務回顧

本集團於2022年之業務回顧與就本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素之討論載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論和分析」等章節。

綜合財務報表

本集團截至2022年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及於2022年12月31日之綜合財務狀況表等載於本年報第88至90頁的綜合財務報表。

業績及分配

截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣1,112.9百萬元(2021年：人民幣845.7百萬元)。於截至2022年12月31日止年度，本公司向全體股東宣派2021年度的股息為人民幣168,766,687元(含稅)。

董事會建議就截至2022年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.503元(含稅)，建議派息比率約25.0%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2023年5月17日召開的股東周年大會(「**2022年度股東周年大會**」)上批准並預計將於2023年7月13日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2022年度股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。



股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)和《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)的相關規定：對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。



暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2022年度股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格,本公司將於2023年5月12日(星期五)至2023年5月17日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2022年度股東周年大會並於會上投票,所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2023年5月11日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2023年5月17日(星期三)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022年度股東周年大會並於會上投票。

為確定享有截至2022年12月31日止年度之年度股息的股東身份,本公司將於2023年6月12日(星期一)至2023年6月13日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續,該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為享有上述年度股息,所有股票連同股份過戶表格須於2023年6月9日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2023年6月13日(星期二)名列本公司股東名冊之股東,方有權領取上述建議年度股息。

股本

本公司截至2022年12月31日止年度及於2022年12月31日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備及可分派儲備

截至2022年12月31日止年度,本公司及本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註28及附註31、及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2022年12月31日,可供分派予權益股東的儲備金總額約為人民幣1,645.3百萬元。

物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度,本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

無形資產

截至2022年12月31日止年度,本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註15。

借款

於2022年12月31日,本集團概無借款或銀行貸款。

董事會報告

資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

慈善捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團慈善捐款的金額為人民幣3,000元。

董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2022年12月31日止年度董事酬金以及本集團五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註12中。

董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬委員會確認，公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行公司相關標準及制度要求。董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註3.11。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「五年財務概要」一節。

購買、出售或購回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

優先購買權

根據中國法律及本公司《公司章程》的規定，並無安排優先購買權。

對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

董事會成員及報告期內變動情況

截至2022年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

吳蘭玉女士(董事長，於2023年1月11日獲委任)

劉平先生

胡在新先生

黃海先生

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生(於2022年4月14日獲委任)

王鵬先生(於2022年4月14日被罷免)

獨立性確認

本公司已根據《上市規則》第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均滿足有關獨立性的要求。

董事及監事服務合同

各董事及監事均已與本公司訂立服務合同。

全體董事及監事的服務期限自其各自的委任日期起至第二屆董事會、監事會任期屆滿為止。鑒於董事會及監事會換屆工作尚在籌備中，董事會及監事會已延期換屆。本公司已完成第三屆董事會及監事會候選人提名工作，候選人名單將提呈本公司2022年度股東周年大會供本公司股東審議及批准。第二屆董事會及監事會的任期將順延至2022年度股東周年大會選舉產生下一屆董事會及監事會止，董事會各專門委員會的任期亦相應順延。第二屆董事會、監事會全體人員在換屆選舉工作完成前，將繼續依照法律、法規和《公司章程》的相關規定履行相應的職責。

截至2022年12月31日，概無董事或監事與本公司訂立如本公司於一年內終止合約需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2022年12月31日止年度，概無本集團的董事、監事或與董事、監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本集團業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

董事會報告



董事及監事於競爭業務中的權益

截至2022年12月31日止年度，概無本公司董事及監事或彼等各自的緊密聯繫人在與本公司構成競爭或可能構成競爭的業務中享有任何權益。

董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事、監事及高級管理人員」章節內。

董事、監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2022年12月31日止年內及直至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

吳蘭玉女士不再擔任本公司總經理，獲委任為本公司董事長及董事會提名委員會主席，自2023年1月11日起生效。

劉平先生不再擔任本公司董事會審核委員會委員，獲委任為提名委員會委員，自2023年1月11日起生效。

黃海先生不再擔任本公司董事長及董事會提名委員會主席及委員，獲委任為董事會審核委員會委員，自2023年1月11日起生效。
黃海先生不再擔任廣東省高速公路發展股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000429))董事，自2022年2月24日起生效。

王小軍先生辭任華科資本有限公司(前稱為東英金融有限公司，其股份在香港聯交所上市(股份代號：01140))獨立非執行董事，自2022年4月22日起生效。

譚燕女士退任廣東韶鋼松山股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：000717))的獨立董事，自2022年10月17日起生效。

獲准許的彌償條文

本公司已為董事、監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

管理合約

截至2022年12月31日止年度，本公司並無就整體業務或任何重大部分業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2022年12月31日，董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／監事姓名	本公司或其相聯法團名稱	身份	持有的本公司或其相聯法團股份數目	佔本公司或其相聯法團已發行總股份百分比(%)
吳蘭玉	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	116,800(L) ⁽²⁾	0.02
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184(L)	0.06
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	925,497(L)	0.007
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,095,697(L)	0.009
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	50,000(L)	0.0004

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L：

(1) 於2022年12月31日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

(2) 吳蘭玉女士已接受本公司依據限制性股票激勵計劃授予的116,800股限制性股票，有關限制性股票之詳情載於本報告「限制性股票激勵計劃」一節內。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告



主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2022年12月31日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

類別股	股東名稱	身份	佔本公司		
			所持有或擁有的 本公司類別股份 權益數	相關類別股 已發行股份 百分比(%)	佔本公司 已發行總股份 百分比(%)
H股	興證全球基金管理有限公司	投資經理	9,255,800(L)	6.04	1.67
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000(L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000(L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	China International Capital Corporation Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	8,764,200(L) ⁽²⁾	5.72 ⁽²⁾	1.58
			6,642,000(S) ⁽²⁾	4.33 ⁽²⁾	1.20
	HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	投資經理	7,775,423(L)	5.07	1.40
	建信(北京)投資基金管理有限責任公司 ⁽³⁾	受控法團的權益	6,681,400(L) ⁽³⁾	5.01 ⁽³⁾	1.20
內資股	中國保利集團 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利南方 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利發展控股 ⁽⁴⁾	實益擁有人	380,000,000(L)	95.00	68.675
		受控法團的權益	20,000,000(L)	5.00	3.614
	廣州保利和泰金融控股有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	20,000,000(L)	5.00	3.614
	西藏和泰企業管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	20,000,000(L)	5.00	3.614



附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L；淡倉—S；可供借出之股份—P

* 於2022年12月31日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

- (1) 該等所持H股股份數目的披露根據截至2022年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (2) China International Capital Corporation Limited擁有若干企業的完全控制權，根據《證券及期貨條例》，被視作持有本公司合共8,764,200股H股好倉之權益，及6,642,000股H股淡倉之權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2022年12月31日止最後申報之權益披露權益通知(有關事件日期：2020年2月26日)作出。
- (3) 建信(北京)投資基金管理有限責任公司(「建信(北京)」)持有中國國有企業結構調整基金股份有限公司(「國有企業結構調整基金」)38.20%股權，根據《證券及期貨條例》，建信(北京)被視為於國有企業結構調整基金持有的本公司的股份中擁有權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2022年12月31日止最後申報之權益披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (4) (i) 保利發展控股由保利南方持有37.69%股權，而保利南方為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)的全資附屬公司，根據《證券及期貨條例》，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股持有的本公司的股份中擁有權益；及(ii) 西藏和泰企業管理有限公司(「西藏和泰」，前稱西藏贏悅投資管理有限公司)由廣州保利和泰金融控股有限公司(「廣州保利和泰」)全資擁有，廣州保利和泰由保利發展控股直接持有99.90%股權、間接持有0.10%股權，根據《證券及期貨條例》，廣州保利和泰及保利發展控股被視為於西藏和泰持有的本公司的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

限制性股票激勵計劃

經本公司日期為2022年2月18日的臨時股東大會批准，本公司已採納《保利物業服務股份有限公司第一期限限制性股票激勵計劃》(「限制性股票激勵計劃」或「本計劃」)，本計劃有效期為十年，截至本報告日期，尚餘有效期為8年11個月。

限制性股票激勵計劃旨在(i)完善本公司治理結構，建立健全員工、股東及公司的利益共同體；(ii)建立利益共享、風險共擔機制，避免短期行為，促進本公司業績提升和長期穩定發展；(iii)有效吸引、保留和激勵本公司發展所需的核心員工，激發員工鬥志，鞏固本公司長期可持續發展的人才基礎。激勵對象包括董事(不含獨立非執行董事)、高級管理人員以及對本公司整體業績和持續發展產生影響的管理骨幹及技術骨幹。

董事會報告



根據本計劃授予的限制性股票(「**限制性股票**」)總量累計不超過本公司股本總額的10%。連續兩個完整年度內累計授予的股票數量一般在本公司股本總額的3%以內。非經股東大會特別決議批准，任何一名激勵對象通過本計劃累計獲得的股票總量，不超過本公司股本總額的1%。上述股本總額均指依據本計劃經股東大會批准時已發行的股本總額。本計劃中可授予的限制性股票總量為55,333,340股，佔本公司於本報告日期已發行股本總額約10.0%。本計劃擬授予的限制性股票來源為委託代理機構將在二級市場購買的本公司H股普通股股票。

本計劃限制性股票授予價格不低於定價基準的50%與每股淨資產的孰高值。定價基準為下列價格較高者：(i)授予日本公司H股收盤價；(ii)授予日前5個交易日日本公司H股平均收盤價；及(iii)本公司股票的單位面值。

於2022年4月26日，董事會根據限制性股票激勵計劃實施限制性股票的第一次授予(「**首次授予**」)，並批准了首次授予之第一批授予。於2023年1月20日，董事會批准首次授予之第二批授予(「**預留授予**」)。有關詳情請參閱本公司日期為2021年11月15日、2022年1月28日、2022年1月31日、2022年4月26日及2023年1月20日的公告與通函，以及日期為2022年2月18日的臨時股東大會投票結果公告，內容有關(其中包括)(i)本計劃；(ii)首次授予方案；(iii)授權董事會辦理本計劃相關事宜；(iv)本計劃管理辦法及本計劃實施考核辦法；(v)本計劃項下首次授予；及(vi)本計劃項下首次授予之預留授予。

於截至2022年12月31日止年度內首次授予中，(i)本公司董事長吳蘭玉女士獲授116,800股限制性股票，其餘董事均未獲授限制性股票；(ii)於截至2022年12月31日止年度內總薪酬最高的四名個人(不包括董事)合共獲授201,600股限制性股票；及(iii)其他獲授人合共獲授3,964,000股限制性股票。

於截至2022年12月31日止年度內公司於限制性股票激勵計劃首次授予中向董事、總薪酬最高的四名個人(不含董事)及其他獲授人授出的限制性股票詳情如下：

激勵對象	授予日	解鎖期	授予價格 (港幣)	緊接授予 日前H股 收市價 (港幣)	限制性股票 在授予日的 公平值 (港幣)	截至2022年				
						截至2022年 1月1日 獲授股數	截至2022年 12月31日 止年度內 獲授股數	截至2022年 12月31日 止年度內 解鎖股數	截至2022年 12月31日 止年度內 注銷/失效 股數	截至2022年 12月31日 尚未解鎖 股數
董事長兼黨委書記 吳蘭玉女士	2022年 4月26日	授予後的24個月至 60個月	25.71	50.65	24.94	0	116,800	0	0	116,800
總薪酬最高的 四名個人(合共)	2022年 4月26日	授予後的24個月至 60個月	25.71	50.65	24.94	0	201,600	0	0	201,600
其他激勵對象 (合共)	2022年 4月26日	授予後的24個月至 60個月	25.71	50.65	24.94	0	3,964,000	0	0	3,964,000

限制性股票授予後的24個月至60個月為解鎖期，解鎖期內若達到本計劃規定的解鎖條件，授予的限制性股票將分三批解鎖。

解鎖安排	解鎖時間	解鎖比例
第一批解鎖期	授予日起24個月後的首個交易日至36個月內的最後一個交易日當日止	33%
第二批解鎖期	授予日起36個月後的首個交易日至48個月內的最後一個交易日當日止	33%
第三批解鎖期	授予日起48個月後的首個交易日至60個月內的最後一個交易日當日止	34%

有關按限制性股票激勵計劃授予的限制性股票數目變動及相關公平值的詳情載於簡明綜合財務報表附註29。

限制性股票激勵計劃於《上市規則》新第十七章生效日期前採納。本公司將在現有股份計劃的過渡安排規定的範圍內遵守《上市規則》新第十七章。

董事會報告

遵守不競爭契據

本公司的主要股東中國保利集團已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「中國保利集團不競爭承諾」。

截至2022年12月31日止年度，控股股東中國保利集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2022年12月31日止年度中國保利集團已遵守不競爭承諾之確認函。

本公司的主要股東保利發展控股已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「保利發展控股不競爭承諾」一段。

截至2022年12月31日止年度，控股股東保利發展控股已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱至2022年12月31日止年度保利發展控股已遵守不競爭承諾之確認函。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，本集團來自的前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%，來自前五大客戶的集團收入總額亦低於本集團總收入的30%。

控股股東於重大合約的權益

截至2022年12月31日止年度，除「關連交易及持續關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

關連交易及持續關連交易

根據《上市規則》第14A章須在年報內披露的關連交易及持續關連交易之詳情如下。

關連交易及持續關連交易

1. 2021年物業租賃協議

於2021年4月1日，本公司全資附屬公司廣州保利商業物業發展有限公司（「保利商業物業」）（作為承租人）分別與保利發展控股（作為業主方）及與廣州市睿馳企業管理有限公司（「廣州睿馳」）（作為業主方）訂立《物業租賃協議》（統稱「2021年物業租賃協議」）。據此，保利發展控股及廣州睿馳同意將其擁有的寫字樓（統稱「2021年標的物業」）按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理，應付的資金按採取「一次性支付+剩餘租金」方式支付；保利發展控股、廣州睿馳及其聯繫人在2021年標的物業內亦有保留物業亦將租用物業作為自用，於簽訂《2021年物業租賃協議》後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方，期限自《2021年物業租賃協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年（即自2021年5月28日起至2024年5月27日止）。

於與保利發展控股訂立的《物業租賃協議》生效日期後，保利商業物業須一次性支付租金約人民幣808百萬元，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。於與廣州睿馳訂立的《物業租賃協議》生效日期後，保利商業物業須一次性支付租金約人民幣47百萬元，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣11百萬元，於三年內分期支付。

董事會估計，截至2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日止年度及2024年5月27日止各期間內，保利商業物業根據《2021年物業租賃協議》應付的剩餘租金部分年度上限分別不超過人民幣37百萬元、人民幣63百萬元、人民幣69百萬元及人民幣35百萬元；保利商業物業根據《2021年物業租賃協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的分租收入各年度及期間內的上限將分別不超過人民幣84百萬元、人民幣127百萬元、人民幣129百萬元及人民幣65百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，由於就《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分按合併基準計算使用權資產價值並視為一項關連交易，最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據《上市規則》第14A章，本公司須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。同時《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分亦構成本公司的須予披露交易，本公司亦須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。由於《上市規則》項下就《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分分別確認為支出及收入並視為持續關連交易，上述各交易之年度上限之最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故《2021年物業租賃協議》獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。



詳情參見本公司日期為2021年4月1日的公告及2021年5月12日的通函。《2021年物業租賃協議》及其項下擬進行之交易已於2021年5月28日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。

截至2022年12月31日止年度，保利商業物業根據《2021年物業租賃協議》向保利發展控股及廣州睿馳支付的剩餘租金部分為人民幣62.7百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣63百萬元。

截至2022年12月31日止年度，保利商業物業根據《2021年物業租賃協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的分租收入部分為人民幣69.4百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣127百萬元。


2. 2022年物業租賃協議

於2021年12月31日，本公司全資附屬公司保利商業物業(作為承租人)與保利發展控股(作為業主方)訂立物業租賃協議(「《2022年物業租賃協議》」)，以重續雙方於2020年10月16日訂立物業租賃協議項下有關保利中科廣場(「標的物業」)的關連交易。據此，本次應付的租金採取「保底租金+分成租金」方式支付；保利發展控股及其聯繫人在標的物業內亦有保留物業，亦將租用物業作自用。於簽訂《2022年物業租賃協議》後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方，租賃期限自2022年1月1日起至2031年12月31日止。

於《2022年物業租賃協議》生效日期後，保利商業物業須一次性支付整個租賃期限內的保底租金總額約為人民幣97.48百萬元。

董事會估計，截至2024年12月31日止三個年度各年度保利商業物業根據《2022年物業租賃協議》就標的物業產生的分租收入分別不超過人民幣17.91百萬元、人民幣18.88百萬元及人民幣20.08百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，就《2022年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值和本集團分租予關連人士的分租收入部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，本公司僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。



另外，由於按上市規則就《2022年物業租賃協議》項下分成租金部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率低於0.1%，根據上市規則第14A章，本公司就分成租金部分獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14A.52條，由於《2022年物業租賃協議》的期限超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述期限較長的理由，並確認其期限符合業內該類協議的一般處理方法。

詳情參見本公司日期為2021年12月31日的公告。

截至2022年12月31日止年度，保利商業物業根據《2022年物業租賃協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的分租收入部分為人民幣13.56百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣17.91百萬元。

持續關連交易

獲全面豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易

商標許可協議

本公司於2019年5月30日已與保利發展控股訂立《商標許可協議》，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，於《商標許可協議》日期起至該等商標有效期(含該等商標的續展期)屆滿或雙方書面同意終止《商標許可協議》之日，以人民幣20元為整個期間特許權總使用費，許可我們使用於中國註冊的商標(i) **保利物業** (商標編號：10017412，類別：36)；及(ii) **保利物業** (商標編號：10018517，類別：37)。

於2016年10月31日，本公司與保利發展控股訂立《商標許可協議》，據此，保利發展控股同意不可撤回地向我們授予不可轉讓許可，自2016年10月31日起至2025年5月20日止，以人民幣10元為特許權使用費，許可我們使用於中國註冊的商標 **保利** (商標編號：3475707，類別：37)。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。因此，上市後上述商標許可協議項下之交易構成《上市規則》第十四A章項下本公司之關連交易。

由於使用上述許可商標之權利乃按合共人民幣30元的特許權使用費授予我們，上述商標許可協議項下之交易符合《上市規則》第14A.76條規定的符合最低豁免水平的交易規定及獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。



須遵守申報、公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 2021至2023年度物業租賃框架協議

於2021年3月24日，本公司與保利發展控股訂立《物業租賃框架協議》（「《2021至2023年度物業租賃框架協議》」）。根據《2021至2023年度物業租賃框架協議》，本公司將從保利發展控股及其聯繫人租賃其擁有的物業，期限自2021年3月24日起至2023年12月31日止。根據《2021至2023年度物業租賃框架協議》，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度將產生的租金年度上限將分別不超過人民幣21.5百萬元、人民幣25.8百萬元及人民幣31.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度物業租賃框架協議》項下的物業租賃之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

詳情參見本公司日期為2021年3月24日的公告。

截至2022年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人租賃的物業租金為人民幣24.9百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣25.8百萬元。

2. 2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議

於2021年3月24日，本公司與保利發展控股訂立《硬件採購及維護服務框架協議》（「《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》」）。根據《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》，本公司將從保利發展控股及其聯繫人採購硬件及維護服務，即(1)採購硬件設備；及(2)所採購的硬件的維護服務，期限自2021年3月24日起至2023年12月31日止。根據《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立硬件採購及維護服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就硬件採購及維護服務將產生的費用年度上限將均不超過人民幣20.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》項下的硬件採購及維護服務將產生的費用之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

詳情參見本公司日期為2021年3月24日的公告。

截至2022年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人採購硬件及硬件維護服務的金額為人民幣0.3百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣20.0百萬元。



須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 2021至2023年度物業管理服務框架協議

於2021年3月24日，本公司分別與保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣有限公司(「廣東保利拍賣」)及保利長大海外工程有限公司(「保利長大海外」)訂立物業管理服務框架協議(統稱「《2021至2023年度物業管理服務框架協議》」)，據此，本公司將分別向保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務，期限自該協議獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日(2021年5月28日)起至2023年12月31日止。根據《2021至2023年度物業管理服務框架協議》，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立物業管理服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就《2021至2023年度物業管理服務框架協議》將產生的物業管理費年度上限將分別不超過人民幣243.9百萬元、人民幣329.3百萬元及人民幣444.5百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度物業管理服務框架協議》項下的物業管理服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故該交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

《2021至2023年度物業管理服務框架協議》及其項下擬進行之交易及年度交易上限已於2021年5月28日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。詳情參見本公司日期為2021年3月24日的公告及2021年5月12日通函。

截至2022年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供物業管理服務而產生的物業管理費為人民幣202.5百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣329.3百萬元。



2. 2021至2023年度案場協銷服務框架協議

於2021年3月24日，本公司與保利發展控股訂立《案場協銷服務框架協議》（「《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》」），根據《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》，本公司將向保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務（統稱「案場協銷服務」），期限自《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日（2021年5月28日）起至2023年12月31日止。根據《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立案場協銷服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣1,073.4百萬元、人民幣1,341.7百萬元及人民幣1,677.1百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》項下的案場協銷服務之年度上限之最高適用百分比率超過於5%，故該交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》及其項下擬進行之交易及年度交易上限已於2021年5月28日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。詳情參見本公司日期為2021年3月24日的公告及2021年5月12日通函。

截至2022年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務而產生的服務費為人民幣1,108.1百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣1,341.7百萬元。

3. 2021至2023年度其他增值服務框架協議

於2021年3月24日，本公司與保利發展控股訂立《其他增值服務框架協議》（「《2021至2023年度其他增值服務框架協議》」），根據《2021至2023年度其他增值服務框架協議》，我們將向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務（統稱「其他增值服務」），期限自《2021至2023年度其他增值服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日（2021年5月28日）起至2023年12月31日止。根據《2021至2023年度其他增值服務框架協議》，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立其他增值服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。董事估計截至2023年12月31日止三個年度各年度就《2021至2023年度其他增值服務框架協議》將產生的服務費年度上限將分別不超過人民幣550.9百萬元、人民幣716.1百萬元及人民幣931.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2021至2023年度其他增值服務框架協議》項下的其他增值服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故該交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

《2021至2023年度其他增值服務框架協議》及其項下擬進行之交易及年度交易上限已於2021年5月28日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。詳情參見本公司日期為2021年3月24日的公告及2021年5月12日的通函。

截至2022年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務而產生的服務費為人民幣598.1百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣716.1百萬元。

4. 2020至2022年度存款業務框架協議

於2020年4月7日，本公司與保利財務有限公司（「保利財務」）訂立《存款業務框架協議》（「《存款業務框架協議》」）。據此，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自2019年度股東周年大會之日（2020年6月23日）起至2022年12月31日止。根據《存款業務框架協議》，本公司可不時將資金存放於保利財務。保利財務提供的條款（包括利率及其他重要條款）應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期／利息所提供者可資比較。本集團及保利財務將不時監管本集團的存款。

於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）上限均為人民幣2,030.0百萬元。

由於保利財務為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為《上市規則》項下本公司之關連人士，因此，保利財務為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，有關《存款業務框架協議》項下之存款結餘之每日上限之最高適用百分比率超過5%，故《存款業務框架協議》項下之交易將須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

詳情請參見本公司日期為2020年4月7日的公告及本公司日期為2020年5月22日的通函。

截至2022年12月31日止年度，本集團存放在保利財務的存款之每日最高結餘（包括已付利息）為人民幣1,982.2百萬元，並未超過2022年度上限人民幣2,030.0百萬元。



5. 2023至2025年度存款業務框架協議

於2022年11月4日，本公司與保利財務訂立《2023至2025年度存款業務框架協議》。據此，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止。根據《2023至2025年度存款業務框架協議》，本公司可不時將資金存放於保利財務。保利財務提供的條款(包括利率及其他重要條款)應與中國的銀行或其他金融機構就相同類型及年期/利息所提供者可資比較。本集團及保利財務將不時監管本集團的存款。

於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)上限為人民幣2,030.0百萬元。


由於保利財務為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為《上市規則》項下本公司之關連人士，因此，保利財務為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，有關《2023至2025年度存款業務框架協議》項下之存款結餘之每日上限之最高適用百分比率超過5%，故《2023至2025年度存款業務框架協議》項下之交易將須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

詳情請參見本公司日期為2022年11月4日的公告及本公司日期為2022年12月14日的通函。

6. 第一期車位租售業務代理服務框架協議

於2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立《車位租售業務代理服務框架協議》(「**第一期車位租售業務代理服務框架協議**」)，期限自臨時股東大會審議通過之日(2021年9月15日)起至2023年12月31日止。根據協議，本集團將向保利發展控股及其聯繫人就目標車位提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，以協助車位物業銷售及租賃活動。本集團須向保利發展控股及其聯繫人支付可退回之保證金，同時自保利發展控股及其聯繫人收取代理服務費用。

董事會估計，於截至2023年12月31日止三個年度各年內之任何時間本集團向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金的最高結餘上限均為人民幣3,000百萬元；於上述年度各年內本集團應收代理服務費用年度上限將分別不超過人民幣300百萬元、人民幣750百萬元及人民幣750百萬元。



保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於按上市規則就《第一期車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於75%，《第一期車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分亦構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。另外，由於按《上市規則》就《第一期車位租售業務代理服務框架協議》項下代理服務費用收入部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於5%，本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

《第一期車位租售業務代理服務框架協議》及其項下擬進行之交易已於2021年9月15日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。詳情參見本公司日期為2021年7月16日的公告及2021年8月26日的通函。

截至2022年12月31日止年度，本集團根據《第一期車位租售業務代理服務框架協議》向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金每日最高結餘為人民幣3,000百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣3,000百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本集團根據《第一期車位租售業務代理服務框架協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的代理服務費用為人民幣290.2百萬元，並未超過2022年年度上限人民幣750百萬元。

7. 第二期車位租售業務代理服務框架協議

為滿足持續發展的業務需要，本公司於2022年11月16日與保利發展控股訂立《第二期車位租售業務代理服務框架協議》，期限自臨時股東大會審議通過之日(2022年12月29日)起計三年。根據協議，本集團將向保利發展控股及其聯繫人就目標車位提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，以協助車位物業銷售及租賃活動。本集團須向保利發展控股及其聯繫人支付可退回之保證金，同時自保利發展控股及其聯繫人收取代理服務費用。

董事會估計，自截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日止年度及2025年12月28日止各期間內任何時間本集團向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金的最高結餘上限均為人民幣2,000百萬元；於上述年度及期間內本集團應收代理服務費用年度上限將分別不超過人民幣50百萬元、人民幣600百萬元、人民幣600百萬元及人民幣600百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於按上市規則就《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分及代理服務費用收入部分計算年度上限的最高適用百分比率均高於5%，本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。於2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立了《第一期車位代理框架協議》。由於(i)《第二期車位代理框架協議》連同《第一期車位代理框架協議》如按合併基準計算年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%；及(ii)《第一期車位代理框架協議》構成本公司的一項主要交易及持續關連交易並已遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，因此，根據《上市規則》第14章，《第二期車位代理框架協議》亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守第14章項下的通知及公告規定。

《第二期車位租售業務代理服務框架協議》及其項下擬進行之交易已於2022年12月29日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。詳情參見本公司日期為2022年11月16日的公告及2022年12月14日的通函。

截至2022年12月31日止年度，本集團根據《第二期車位租售業務代理服務框架協議》向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金每日最高結餘為人民幣零元，並未超過2022年年度上限人民幣2,000百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本集團根據《第二期車位租售業務代理服務框架協議》自保利發展控股及其聯繫收取的代理服務費用為人民幣零元，並未超過2022年年度上限人民幣50百萬元。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據《上市規則》第14A.55條的規定，獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。



核數師對持續關連交易審閱及批准

根據《上市規則》第14A.56條，本公司外部核數師天職香港會計師事務所有限公司獲委聘，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具載有其對本集團根據《上市規則》第14A.56條於年報第67至76頁所披露的持續關連交易之審查結果及結論的無保留意見函件。無保留意見的結論如下：

- (1) 並無發現任何事項致使其相信已披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 就本集團提供服務的產品或交易而言，並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照規管該等交易之相關協議進行；及
- (4) 就各項持續關連交易的總金額而言，並無注意到任何事項致使其相信已披露持續關連交易的金額超出本公司設定的年度上限。

本公司已將有關核數師函件的副本送交香港聯交所。

重大關聯方交易

本集團於截至2022年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註36。其中財務報表附註36內之某些項目亦構成《上市規則》第14A章之關連交易或持續關連交易，有關詳情已於上文披露。

就上述的關連交易及持續關連交易，董事會確認本公司已遵守《上市規則》第14A章的適用規定。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有43,433名僱員（於2021年12月31日：44,415名僱員）。截至2022年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣4,677.1百萬元。本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

董事會報告



員工培訓與發展

本集團高度重視人才招聘，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。為配合公司戰略和組織升級，打造「覓虎行動」年度關鍵崗位招聘行動、「總字級」內部招聘行動、「產業合夥人」新業務人才招聘，吸引高品質管理及專業人才加入。積極響應國家穩崗就業政策，積極推進畢業生就業賦能行動，促進高校畢業生高質量就業。本集團圍繞關鍵人才隊伍持續完善人才培養體系，重點推進「星海指揮官」領導力培養發展項目、「星耀專才」公服、商辦等專業人才提升項目、「星生代」管培生傳幫帶機制建設及培養體系更新等，對本公司管理層、專業人才及新員工進行全面培養覆蓋，加強人才梯隊建設，塑造星火文化標桿，促進員工成長及職業發展。

報告日後事項

自截至2022年12月31日止年度起發生的重要事項披露於本年報之綜合財務報表附註37。

重大訴訟

截至2022年12月31日之年度，本公司並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本公司面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

核數師

本公司之股份於2019年12月19日起在香港聯交所上市。截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師天職香港會計師事務所有限公司審核，其將於即將舉行的股東周年大會上獲提名重新委任。

立信會計師事務所(特殊普通合夥)及香港立信德豪會計師事務所有限公司已分別向董事會提出辭任本公司2022年度境內及境外審計機構，自2022年11月4日起生效。天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)及天職香港會計師事務所有限公司分別獲委任為本公司之新任境內及境外審計機構，自2022年11月4日起生效，以填補立信會計師事務所(特殊普通合夥)及香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任後的臨時空缺。

除上述情況外，過去三年本公司並未發生任何核數師變動。



審閱賬目

本公司的審核委員會遵照《上市規則》附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

本公司審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文，作為其自身之企業管治守則。截至2022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。

遵守法律及法規

本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》、《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2022年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年12月31日止年度及於本報告日期，本公司已維持符合《上市規則》規定的充足公眾持股量。

與利益相關者的關係

本集團深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本集團致力與員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本集團重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本集團管理其僱員健康及安全管理系統，確保本集團採納各項原則落實執行。本集團為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外間專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所瞭解。

董事會報告

本集團非常重視客戶的意見，因此透過日常溝通等調查瞭解他們的想法。此外，本集團亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本集團會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速作出反應。

本集團深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

環境政策及表現

本集團一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

環境、社會及管治報告

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據《上市規則》附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命
保利物業服務股份有限公司
董事長兼執行董事
吳蘭玉

中國廣州，2023年3月29日

監事會報告

本公司監事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的年報及監事會報告。

於2022年內，監事會根據《上市規則》、《公司章程》及《監事會議事規則》等規定，本著對股東負責的精神，全體監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及《公司章程》的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2022年內，本公司嚴格按照《上市規則》等相關法律法規及《公司章程》等內控管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員在履行職責時，勤勉盡職，忠實履行了法律、法規及《公司章程》規定的職責，有效維護了本公司和股東的利益。

監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2022年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

劉慧妍女士(主席)
鍾妤女士
穆靜女士

2022年監事會主要工作情況

依法召開監事會會議，認真履行監事職責

本報告期內，本公司監事會共召開了6次監事會會議，監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責，具體如下：

姓名	監事類別	出席會議次數／ 會議舉行次數	出席率
劉慧妍(主席)	股東代表監事	6/6	100%
鍾妤	股東代表監事	6/6	100%
穆靜	職工代表監事	6/6	100%

本報告期內，監事會成員還通過列席股東大會和董事會會議，對會議的程序和內容實施監督，並有效監督公司的決策程序、依法運作情況、財務狀況及董事、管理層於公司日常經營中的職務行為，較好地維護了公司和股東的合法權益。

監事會報告



對2022年董事會、高級管理人員行為的評價

於2022年內，本公司董事會及高級管理人員勤勉盡職、依法經營，全面深入瞭解本公司運營情況，並充分討論，集體決策本公司有關事項，推進董事會通過的各項決議的執行。

於2022年內，本公司重大經營決策的程序合法有效，公司董事、高級管理人員能夠嚴格遵守國家法律法規及《公司章程》的有關規定和股東大會及董事會各項決議，兢兢業業、開拓進取地履行職責；監事會並未發現本公司董事、高級管理人員有關違反法律法規、《公司章程》或損害股東及公司利益的行為。

監事會對本公司運作的獨立意見

1 本公司依法運作情況

公司依法經營、規範管理、經營業績客觀真實；內控管理工作逐步提升，內控制度合理、有效；公司經營決策程序合法，董事及高級管理人員在業務經營及管理過程中謹慎、認真、勤勉，未發現任何違法違規違章行為和損害股東利益行為。

2 本公司的財務報告

本公司監事會對本公司的財務狀況進行了認真、細緻的檢查，並審閱本集團截至2022年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該財務報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，財務賬目清楚，會計核算和財務管理符合有關規定，並無發現問題，亦未發現參與年度報告編製和審議的人員有違反有關會計準則及法律規定的行為；審計機構出具的無保留意見財務報告客觀公正。

本公司監事會亦審閱了關於2022年度的利潤分配方案，認為利潤分配方案決策及實施程式符合相關法律法規要求，符合股東利益。

監事會2023年度重點工作

2023年，監事會將依據《上市規則》、《公司章程》、《監事會議事規則》等有關規定，勤勉誠信，對本公司董事及高級管理人員實施有效監督，且密切關注公司的營運及管理情況，並關注本公司的任何重大發展，以促進本公司的持續發展，並忠實維護全體股東及本公司的利益。同時，監事會將進一步整合監督資源，促進管理提升，助力和保障本公司2023年度各項工作目標的順利實現。

獨立核數師報告



致保利物業服務股份有限公司全體股東
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

吾等已審計第88至187頁所載保利物業服務股份有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的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(包括重大會計政策概要)。

吾等認為，綜合財務報表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(「**香港財務報告準則**」)真實且公平地反映 貴集團於2022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，且已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

吾等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。吾等於該等準則項下的責任於吾等之報告「核數師對審計綜合財務報表的責任」進一步說明。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「**守則**」)，吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據準則履行吾等其他道德責任。吾等認為，吾等已獲得之審計憑證能充分及適當地為吾等之意見提供基準。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們的專業判斷，認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理。吾等並無對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項	吾等審計處理關鍵審計事項的方法
<p>貿易應收款項的減值評估</p> <p>於2022年12月31日，貿易應收款項的賬面值為人民幣2,263,176,000元（扣除減值虧損人民幣90,865,000元），佔 貴集團資產總值約17%。</p> <p>貴集團管理層經考慮來自客戶合約各自的貿易應收款項的還款歷史及／或逾期情況，透過將擁有類似虧損模式的債務分為一組，以撥備矩陣估計貿易應收款項的生命週期預期信貸虧損。估計損失率乃根據應收款項預計生命週期內的歷史觀察所得的違約率作出估計，並就前瞻性資料作出調整。</p> <p>由於貿易應收款項對 貴集團綜合財務狀況的重大性，以及在報告期間結束時 貴集團來自客戶合約的貿易應收款項的預期信貸虧損涉及主觀判斷及管理層的估計，我們將來自客戶合約的貿易應收款項的減值評估確定為關鍵審計事項。</p> <p>相關披露資料於綜合財務報表附註3、4、19及33.2中披露。</p>	<p>我們有關貿易應收款項減值評估的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 了解及評定監管信貸控制、債務收回及預期信貸虧損估計的主要監控的設計、執行情況及運作成效；• 了解管理層所採納的預期信貸虧損模型的假設及主要數據，包括各名虧損模式相近的客戶的分組基準，以及透過將個別項目與相關銷售發票及其他相關文件進行對比，評定賬齡報告中貿易應收款項的分類是否恰當；及• 透過檢驗管理層用以作出有關判斷及估計的資料評定管理層的預期信貸虧損撥備是否合理，包括查證歷史違約資料的準確性，評估歷史虧損率是否已根據當前的經濟狀況及前瞻性資料作出恰當調整。

其他事項

貴集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表由另一名獨立核數師審核，該核數師就該等合併財務報表發出日期為2022年3月15日的無保留意見報告。

其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載的所有資料，惟綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告除外。

吾等就綜合財務報表發出的意見並不涵蓋其他資料，吾等並無對該等資料作出任何形式的核證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或吾等於審計過程中所知悉事項是否有重大不一致，或是否出現重大失實陳述。倘基於吾等所進行工作，吾等認為其他資料有重大失實陳述，則吾等須報告該事實。吾等就此並無任何須報告事項。

董事及管治層對綜合財務報表的責任

貴公司董事須遵守香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，負責編製公平真實的綜合財務報表，並進行董事認為必需的內部監控，以確保綜合財務報表的編製並無任何由於欺詐或錯誤而出現的重大失實陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露有關持續經營基準的事宜，及使用持續經營會計基準，除非董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或實際上除上述者外再無可行的替代方案除外。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師對審計綜合財務報表的責任


吾等的目的為就綜合財務報表整體是否不存在重大失實陳述(不論因欺詐或錯誤造成)取得合理保證，並出具載有吾等意見之核數師報告，本報告乃根據吾等之協定委聘條款僅向 閣下(作為整體)作出，除此之外不可作其他用途的。就本報告內容而言，吾等不會對任何其他人士負上責任或承擔法律責任。

獨立核數師報告

合理保證為高水平的保證，但不能保證按香港審計準則進行的審計始終能發現重大失實陳述(如有)。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，倘合理預期有關失實陳述個別或匯總起來可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則有關失實陳述可被視為重大。

根據香港審計準則進行審計時，吾等於整個審計過程中行使專業判斷，並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險，設計及進行應對該等風險的審計程序，並獲得充分恰當審計憑證為吾等之意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串通、偽造、故意遺漏、失實聲明或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐引致的重大失實陳述的風險較因錯誤而導致重大失實陳述的風險更高。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適用於有關情況的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策的適當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據已獲取之審計憑證，決定是否存在可能與對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮之事件或情況有關的重大不確定因素。倘吾等認為存在重大不確定因素，吾等須於吾等的核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則發出非無保留意見。吾等的結論乃基於截至吾等核數師報告日期所獲得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否以公平列報之方式反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足適當之審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團之審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。



吾等就(其中包括)審計工作之計劃範圍及時間安排及重大審計發現,包括吾等於審計期間所發現內部控制之任何重大缺陷與管治層溝通。

吾等亦向管治層提交聲明,說明吾等已遵守有關獨立性之相關道德要求,並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性之關係及其他事宜以及為清除威脅所採取的行動或已採納的防範措施(如適用)與管治層溝通。

從與管治層溝通之事項中,吾等釐定對審計本期綜合財務報表而言最為重要之事項,並將其確定為關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項,或於極少數之情況下,吾等合理預期因為披露該等事項所帶來的負面後果將超越公眾知悉有關事項之利益而不應於報告中披露,否則吾等會於核數師報告中說明該等事項。

本獨立核數師報告的審計項目總監為溫永平。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

溫永平

執業證書編號P07471

香港, 2023年3月29日

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	6	13,686,662	10,782,549
服務成本		(11,112,818)	(8,767,909)
毛利		2,573,844	2,014,640
其他收入及其他淨收益及虧損	7	163,996	153,909
銷售及營銷開支		(6,370)	(9,460)
行政開支		(1,207,019)	(1,006,025)
其他開支		(1,661)	(1,979)
應佔聯營企業及合營企業業績	16	(4,803)	21,915
融資成本	8	(4,629)	(10,563)
除稅前溢利	8	1,513,358	1,162,437
所得稅開支	9	(380,009)	(291,553)
年內溢利		1,133,349	870,884
以下各方應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		1,112,933	845,693
— 非控股權益		20,416	25,191
		1,133,349	870,884
其他全面收入(扣除稅項)			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的權益工具的公平值收益		—	7,000
年內其他全面收入(扣除稅項)		—	7,000
年內全面收入總額		1,133,349	877,884
以下各方應佔年內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		1,112,933	852,693
— 非控股權益		20,416	25,191
		1,133,349	877,884
每股盈利(以人民幣元/股表示)			
基本及攤薄	11	2.01	1.53

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	218,873	199,506
租賃資產及投資物業	14	512,476	704,039
無形資產	15	114,783	125,126
於聯營企業及合營企業的權益	16	68,182	72,985
按公平值計入其他全面收入的金融資產	17	12,000	12,000
物業、廠房及設備預付款項	20	10,884	13,327
遞延稅項資產	26	39,409	20,372
		976,607	1,147,355
流動資產			
存貨	18	40,408	50,559
貿易應收款項及應收票據	19	2,263,249	1,424,778
預付款項、按金及其他應收款項	20	872,957	824,659
現金及現金等價物	21	8,956,316	7,690,572
		12,132,930	9,990,568
流動負債			
貿易應付款項	22	1,574,871	803,640
應計費用及其他應付款項	23	1,988,900	1,780,840
合約負債	24	1,429,000	1,381,095
租賃負債	25	38,294	35,851
應付所得稅		153,997	134,736
		5,185,062	4,136,162
流動資產淨值		6,947,868	5,854,406
資產總值減流動負債		7,924,475	7,001,761

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	25	68,921	78,741
遞延稅項負債	26	10,725	12,921
其他金融負債	27	–	21,337
		79,646	112,999
資產淨值		7,844,829	6,888,762
股本及儲備			
股本	28	553,333	553,333
儲備		7,137,291	6,232,333
本公司擁有人應佔權益		7,690,624	6,785,666
非控股權益		154,205	103,096
權益總額		7,844,829	6,888,762

第88至187頁所載綜合財務報表經董事會於2023年3月29日批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

吳蘭玉
董事

黃海
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	限制性股票 激勵計劃 所持股份	資本儲備	法定儲備	公平值儲備	股份 支付儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	553,333	4,535,479	-	5,594	148,795	3,500	-	924,205	6,170,906	75,873	6,246,779
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	845,693	845,693	25,191	870,884
其他全面收入(扣除稅項)											
—按公平值計入其他全面收入的權益工具的 公平值變動	-	-	-	-	-	7,000	-	-	7,000	-	7,000
本年全面收入總額	-	-	-	-	-	7,000	-	845,693	852,693	25,191	877,884
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,410	4,410
轉發法定儲備	-	-	-	-	73,745	-	-	(73,745)	-	-	-
向附屬公司非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,378)	(2,378)
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(237,933)	(237,933)	-	(237,933)
於2021年12月31日及2022年1月1日	553,333	4,535,479	-	5,594	222,540	10,500	-	1,458,220	6,785,666	103,096	6,888,762
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	1,112,933	1,112,933	20,416	1,133,349
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,411	19,411
轉發法定儲備	-	-	-	-	54,127	-	-	(54,127)	-	-	-
根據限制性股票激勵計劃所購買的自有股份 (附註29)	-	-	(45,912)	-	-	-	-	-	(45,912)	-	(45,912)
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	-	21,316	-	21,316	-	21,316
向附屬公司非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,330)	(3,330)
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(168,767)	(168,767)	-	(168,767)
其他	-	-	-	(14,612)	-	-	-	-	(14,612)	14,612	-
於2022年12月31日	553,333	4,535,479	(45,912)	(9,018)	276,667	10,500	21,316	2,348,259	7,690,624	154,205	7,844,829

附註：

- (a) 本公司股份溢價指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的年內純利(基於有關附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (c) 公平值儲備指於各年末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值，並按照附註3.21所載的會計政策處理。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	34	1,860,885	1,721,532
已付所得稅		(381,981)	(261,726)
已付利息		(4,629)	(10,563)
經營活動所得現金淨額		1,474,275	1,449,243
投資活動			
過往年度收購一間附屬公司的現金流出淨額		(4,052)	(19,394)
購買物業、廠房及設備		(74,099)	(78,284)
購買租賃資產及其他投資物業		(94,690)	(855,208)
收購聯營企業的付款		–	(7,350)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,667	413
已收利息		73,335	101,520
投資活動所用現金淨額		(97,839)	(858,303)
融資活動			
已付本公司擁有人的股息		(168,767)	(237,933)
已付非控股權益的股息		(3,330)	(2,378)
自限制性股票激勵計劃收取	29	94,797	–
租賃負債付款		(33,814)	(103,905)
根據限制性股票激勵計劃購買股份		(45,912)	–
非控股權益注資		19,411	4,410
融資活動所用現金淨額		(137,615)	(339,806)
現金及現金等價物增加淨額		1,238,821	251,134
年初現金及現金等價物		7,690,572	7,448,102
匯率變動對現金及現金等價物的影響		26,923	(8,664)
年末現金及現金等價物		8,956,316	7,690,572

綜合財務報表附註

1 一般資料

保利物業服務股份有限公司(「本公司」)於1996年6月26日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層。本公司的主要營業地點位於中國。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司的直接控股公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，其股份於中國上海證券交易所主板上市。本公司的最終控股公司為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)，一家在中國成立的國有企業。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中國從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

除另有指明外，綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂

2.1 於本年度強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下列香港財務報告準則修訂，其於2022年1月1日開始的本集團年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號修訂	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號修訂	2021年6月30日後新冠疫情－相關租金寬免
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂	虧損合同－履行合同的成本
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表內所載列的披露資料並無重大影響。

2 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂(續)

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則第17號 2020年10月及2022年2月修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號修訂 香港會計準則第1號修訂	售後租回的租賃負債 ³ 將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的 相關修訂(2020年) ³
香港會計準則第1號修訂 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告 第2號修訂	附有契約的非流動負債 ³ 會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號修訂 香港會計準則第12號修訂	會計估計的定義 ¹ 因單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團預期應用新訂香港財務報告準則及準則修訂於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》所規定的適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟誠如下列會計政策所闡釋，若干金融工具於各報告期末按公平值計量。

歷史成本一般以就交換貨品及服務給予之代價的公平值為基礎。

公平值指市場參與者之間在計量日期進行有序交易出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。在此等綜合財務報表中就計量及／或披露用途而採用之公平值均按此基礎釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」（「香港財務報告準則第2號」）範圍界定之以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）入賬之租賃交易及與公平值部分相若但非公平值之計量（例如，香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）中之使用價值）除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性，分類為1級、2級或3級，情況如下所述：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據是就資產或負債可直接或間接觀察所得的輸入數據（第1級包括的報價除外）；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 須承擔或享有參與被投資方的可變回報風險及權力；及
- 可運用其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團並無擁有被投資方過半數投票權，只要投票權讓本集團有實際能力可單方面指示被投資方的相關活動，即為可對被投資方行使權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的規模相對其他有投票權人士的持股規模及股權的分散狀況；
- 本集團、其他有投票權人士或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 顯示本集團於需要作出決定當時擁有或並無擁有指示相關活動能力的任何額外事實及情況，包括於過往股東會議上的投票模式。

附屬公司於本集團取得有關附屬公司的控制權開始綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權的日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司的日期為止。

損益及其他全面收入的各项目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如需要，將會對附屬公司財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 綜合基準(續)

本集團成員之間交易之所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的股權分開呈列，指讓持有人可於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的當前擁有權益。

3.2.1 本集團於現有附屬公司的權益變動

本集團於附屬公司權益的變動如並無導致本集團對其喪失控制權，將列作權益交易入賬。本集團權益及非控股權益相關部分的賬面值會作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動，包括根據本集團及非控制權益的權益比例對本集團與非控股權益之間相關儲備進行重新分配。

非控股權益的調整金額與所付或所收代價公平值之間的任何差額將直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則終止確認該附屬公司的資產與負債及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總額；及(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司資產(包括商譽)及負債的賬面值兩者之間的差額計算。先前於其他全面收入就該附屬公司確認的所有金額，會猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所訂明/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公平值被視作根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)作其後會計處理時首次確認的公平值或(如適用)首次確認於聯營企業或合營企業的投資的成本。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.3 業務合併

一項業務為一組活動及資產，其包括對創造產出的能力有重大貢獻的資源投入及實質過程。倘收購程序對繼續生產的能力至關重要，則其可視為實質過程，包括具備進行相關程序必要技能、知識或經驗的有組織勞動力，或有關勞動力對繼續生產有重大貢獻，且被視為獨特、稀缺或難以在不付出重大成本、努力或令繼續生產出現延誤的情況下置換。

收購業務(受共同控制的業務合併除外)採用收購法入賬。業務合併所轉讓的代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方原擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行的權益於收購日的公平值總額。收購相關成本通常於產生時於損益確認。

至於收購日期為2022年1月1日或之後的業務合併，所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合於2018年6月頒布的2018年財務報告概念框架(「**概念框架**」)有關資產及負債的定義，惟香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(「**香港財務報告準則第37號**」)或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」(「**香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號**」)範圍內的交易及事件除外，在該情況下，本集團應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中所承擔的負債。或然資產不予確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃按公平值確認，惟以下者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或本集團就取代被收購方的股份支付安排所訂立的股份支付安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量(見下文的會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.3 業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額及收購方先前所持被收購方的股權(如有)的公平值總和，超逾所購入的可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額的差額計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債之淨額超出所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前所持被收購方權益之公平值(如有)，超出金額即時於損益中確認為議價收購收益。

非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔有關附屬公司之資產淨值，初步按非控股權益於被收購方可識別資產淨值的已確認金額中所佔的比例或公平值計量。計量基準乃按交易進行選擇。

當本集團於一項業務合併所轉讓的代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日期的公平值計算，並計入作為一項業務合併所轉讓的代價的一部分。符合計量期間調整的或然代價公平值變動會作出追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)內所獲得與於收購日期已存在的事實及情況有關的額外資料所產生的調整。

不符合計量期間調整的或然代價的其後會計處理則取決於或然代價的分類作出。劃分為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，而其後續結算於權益內入賬。劃分為資產或負債之或然代價於後續報告日期重新計量為公平值，而相應之收益或虧損於損益內確認。

3.4 商譽

收購業務時產生的商譽按收購業務日期確立的成本(見上文的會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期將受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，其指就內部管理而言所監控商譽之最低層級，且不得大於一個經營分部。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.4 商譽(續)

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試，並在有跡象表明該單位可能出現減值時作出更頻密測試。就於報告期內因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期結束前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損首先用於調低任何商譽的賬面值，其後再根據該單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值按比例分配至該單位的其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽的應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的一個現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分的相對價值計量。

本集團有關收購聯營企業及合營企業所產生商譽的政策載於下文。

3.5 於聯營企業及合營企業的投資

聯營企業指本集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力乃指可參與被投資方財務及營運決策的權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營企業為一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營企業及合營企業的業績及資產與負債使用權益會計法計入綜合財務報表。就權益會計法使用的聯營企業及合營企業財務報表，乃採用與本集團就於類似情況下進行的類似交易及事項所使用的相同會計政策編製。根據權益法，於聯營企業或合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團分佔該聯營企業或合營企業的損益及其他全面收入。當本集團分佔一間聯營企業或合營企業的虧損超出其於該聯營企業或合營企業的權益(其包括任何實質上構成本集團於該聯營企業或合營企業的投資淨額的一部分的長期權益)時，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營企業或合營企業作出付款者為限確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.5 於聯營企業及合營企業的投資(續)

於聯營企業或合營企業的投資自被投資方成為聯營企業或合營企業當日起採用權益法入賬。在收購於聯營企業或合營企業的投資時，投資成本超過本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公平淨值的數額確認為商譽，有關商譽計入該投資的賬面值內。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公平淨值與投資成本的任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營企業或合營企業之權益可能已發生減值。當有客觀證據存在，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號以作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損不會配至任何構成投資賬面值一部分的資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘本集團對聯營企業失去重大影響力或對合營企業失去共同控制權，則作為出售於被投資方的全部權益入賬，所產生的盈虧於損益確認。倘本集團保留於前聯營企業或合營企業之權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值會視為於初步確認時之公平值。聯營企業或合營企業之賬面值與任何保留權益及出售聯營企業或合營企業相關權益之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該聯營企業或合營企業之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營企業或合營企業確認之所有金額，按與該聯營企業或合營企業直接出售相關資產或負債的相同基準入賬。因此，倘該聯營企業或合營企業先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售／部分出售相關聯營企業或合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當集團實體與本集團之聯營企業或合營企業進行交易時，則與該聯營企業或合營企業交易所產生之損益僅會在有關聯營企業或合營企業之權益與本集團無關之情況下，才會在綜合財務報表中確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.6 客戶合約收入

當(或於)履約責任獲履行時(即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)，本集團會確認收入。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指本集團對其向客戶轉讓貨物或服務而換取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前的條件僅為時間流逝。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或服務予客戶之責任。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.6 客戶合約收入(續)

隨時間確認收入：計量完全履行履約責任的進展情況

完全履行履約責任之進度乃根據產出法計量，即透過直接計量迄今已轉讓予客戶的貨品或服務的價值，相對合約下承諾提供的餘下產品或服務的價值確認收入，該方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

主事人與代理人

當另一方亦有參與提供貨品或服務予客戶時，本集團會釐定其承諾性質是自行提供特定貨品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，抑或是安排由其他方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓貨品或服務之前控制指定貨品或服務，則本集團為主事人。

倘履約責任為安排另一方提供特定貨品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，於由另一方提供的特定該貨品或服務轉讓予客戶前，本集團對該貨品或服務並無控制權。當本集團作為代理人時，本集團將安排另一方提供特定貨品或服務而預期有權收取的任何費用或佣金金額確認為收入。

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。有關本集團收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(a) 物業管理服務

本集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.6 客戶合約收入(續)

主事人與代理人(續)

(a) 物業管理服務(續)

就按佣金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供的服務的收入。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

(c) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

倘合約涉及出售多項服務，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計，取決於可觀察資料的可用性。

銷售貨品的收入於本集團已交付貨品至買方及合理保證可收回相關代價時確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.7 租賃

租賃的定義

倘合約轉讓於一段期間使用一項可識別資產的控制權以換取代價，則該項合約屬於一項租賃或包含一項租賃。

對於首次應用香港財務報告準則第16號之日或之後訂立或修改的合約，或因業務合併而產生的合約，本集團於合約開始、修改日期或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及條件隨後有更改，否則不會重新評估。

本集團作為承租人

將代價分配至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分，有關合約包括收購一項物業擁有權權益(包括租賃土地及非租賃樓宇部分)的合約，惟不能可靠地作出有關分配除外。

非租賃組成部分與租賃組成部分分開，並應用其他適用準則入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期由開始日期起計為12個月或以下且不含購買權的租賃應用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產的租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期以直線法或另一有系統性的基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團所產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況之過程中所產生的估計成本。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

對於本集團合理確定能於租期結束後取得相關租賃資產擁有權的使用權資產，其乃於開始日期起至使用期結束止計算折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

當本集團於租期結束時取得相關租賃資產的所有權時，於行使購買選擇權後，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損轉撥至物業、廠房及設備。

本集團將不符合投資物業定義的自用使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內的「使用權資產—租賃物業」，倘本集團擁有相應的相關資產，則該等資產於相同的項目內呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「租賃資產及投資物業」內的「租賃資產」下呈列。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認時的公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本中。

租賃負債

於租賃開始當日，本集團按於該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租約內含的利率不能可靠地計量，則本集團會使用租賃開始當日的增量借款利率。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質的固定付款)，減任何應收租賃獎勵；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款，初步按開始日期的指數或利率計算；
- 本集團根據剩餘價值保證預期應付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 就終止租賃支付的罰款(倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債就利息累加及租賃付款作出調整。

本集團於出現下列情況時重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃條款出現變動或對行使購買選擇權的評估有變，於該情況下，相關租賃負債會透過利用重新評估當日的經修訂貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式重新計量。
- 市場租金費率在完成市場租金審閱後有變／根據保證剩餘價值預期作出的付款有變，致令租金付款出現變動，於該情況下，相關租賃負債會透過利用初步貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式重新計量。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債作為獨立項目呈列。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

倘出現下列情況，本集團將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：

- 修訂加入使用一項或多項相關資產的權利使租賃範圍擴大；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

至於並非作為獨立租賃入賬的租賃修訂，本集團根據經修訂租賃的租賃條款，透過利用修訂生效日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債(減任何應收的租賃優惠)。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，將租賃負債的重新計量入賬。

當修改後的合約包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將修改後合約的代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款將與相關資產所有權相關的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收款項，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人產生的直接成本除外)於初始計量租賃淨投資時計算在內。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃的分類及計量(續)

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量的投資物業除外。

於本集團一般日常業務過程中取得的租金收入呈列為收入。

將代價分配至合約各組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分按相關單獨銷售價格分開。

可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認時的公平值調整被視為承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中間出租人時，其將主租約及分租約作為兩項獨立租約入賬。分租乃參考主租約所產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

租賃修改

不屬於原有條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括通過免除或租金扣減提供的租賃優惠。

本集團由經營租賃的修訂生效日期起將有關修訂作為新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.7 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修訂(續)

至於本集團合法解除承租人作出指定已識別租賃付款責任的租金優惠(當中部分租金付款按合約已到期但未支付,部分根據合約尚未到期),於修改生效日期,本集團應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損及終止確認安排將已確認為經營租賃應收款項部分(即根據合約已到期但未支付的租金付款)入賬,並對本集團尚未確認的已免除租金付款(即根據合約尚未到期的租賃付款)應用租賃修改規定。

3.8 外幣

於編製各集團各實體的財務報表時,以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的現行匯率確認。於報告期末,以外幣計值的貨幣項目按當日的現行匯率重新換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因貨幣項目結算及因重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額,於產生期間在損益內確認。

3.9 借款成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大量時間方可投入作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本計入該等資產的成本,直至該資產大致可投入作擬定用途或銷售時為止。

於相關資產可投入作擬定用途或銷售後仍未償還的任何特定借款計入整體借款中,以計算整體借款的資本化比率。在支出用於合資格資產前,特定借款用於臨時投資所賺取的投資收入乃在合資格資本化的借款成本扣除。

所有其他借款成本均於產生期間在損益中確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.10 政府補貼

政府補貼於能合理確定本集團將遵守補貼所符帶的條件及將會收到補貼前不予確認。

政府補貼在本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支的期間內，有系統地在損益中確認。尤其是，以本集團需購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補貼乃於綜合財務狀況表確認為相關資產賬面值的扣減，並於相關資產的可用年期內有系統及合理地轉撥至損益。

與作為已產生開支或虧損的補償應收的收入相關的政府補貼，或作為向本集團提供即時財政援助而不涉及未來相關成本的政府補貼均於可收取的期間在損益中確認。

3.11 僱員福利

定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，本集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃(「計劃」)，據此，本集團於中國須按僱員基本薪酬的若干百分比向計劃作出供款，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的本公司附屬公司員工的退休福利責任。本集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出的供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度年末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.12 股份支付

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的股份

向僱員及提供類似服務的其他人士作出的按權益結算以股份支付乃按權益工具於授出日期的公平值計量。

於授出日期釐定的按權益結算以股份支付的公平值(不考慮所有非市場歸屬條件)乃根據本集團對最終歸屬股權工具的估計，於歸屬期內按直線法列支，並在權益(股份支付儲備)內加入相應金額。於各報告期末，本集團會根據所有相關非市場歸屬條件的評估修訂預期歸屬的股權工具估計數目。修訂原有估計的影響(如有)於損益中確認，以使累計開支能反映修訂後的估計，並會對股份支付儲備作出相應調整。就於授出日期即時歸屬的股份而言，已授出股份的公平值即時於損益中支銷。

當所授出的股份歸屬時，先前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至資本公積。

3.13 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，因有於其他年度應課稅或可扣稅的收入及開支，以及有從不課稅或從不可扣稅的項目。本集團的即期稅項責任使用於報告期末已頒行或實際上已頒行的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則一般於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時就所有可扣減暫時差額予以確認。倘初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債產生暫時差額，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘暫時差額乃於初步確認商譽時產生，則不確認遞延稅項負債。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.13 稅項(續)

遞延稅項負債就與於附屬公司及聯營企業的投資及於合營企業的投資相關的應課稅暫時差額確認，除非本集團可控制暫時差額的回撥，且暫時差額不大可能在可見將來回撥。與該等投資相關之可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於有足夠應課稅溢利可用作抵銷暫時差額的利益，並預期於可見將來回撥的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產的情況下削減。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期末已頒行或實際上已頒行的稅率(及稅法)，按清還負債或變現資產的期間預期適用之稅率計量。

遞延稅項負債與資產的計量，反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計算本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先會釐定稅項扣減是否由使用權資產或租賃負債產生。

就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，本集團分開對使用權資產及租賃負債應用香港會計準則第12號的規定。由於應用初步確認豁免，故未有確認初步確認相關使用權資產及租賃負債的暫時差額。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生、不受初步確認豁免的暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且有關稅項資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體所徵收的所得稅有關，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項乃由業務合併的初步會計處理而產生，則稅項影響計入業務合併的會計處理中。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.14 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指為生產或供應貨物或服務或作行政用途而持有的有形資產。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用於生產、供應或作行政用途的在建中物業、廠房及設備按成本減任何已確認減值虧損計值。成本包括將資產運至必要地點及達到必要狀況以能按管理層擬定的方式運作直接應佔的任何成本(包括測試相關資產能否妥為運作的成本)，以及(就合資格資產而言)按照本集團會計政策撥充資本的借款成本。該等資產在可作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始計算折舊。

當本集團就物業(包括租賃地土地及樓宇部分)擁有權益作出付款時，整個代價會根據租賃地地及樓宇部分對初步確認時的相對公平值比例在兩者之間作出分配。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及不可分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊採用直線法確認，以於估計可使用年期撇銷資產成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，估計變動之影響按預提基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售物業、廠房及設備項目或將有關項目報廢所產生的任何收益或虧損乃以銷售所得款項與該資產的賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

3.15 投資物業

投資物業乃指持作為賺取租金及/或換取資本的物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接相關支出。於初步確認後，投資物業按成本減其後的累計折舊及任何累計減值虧損入賬。於計及投資物業的估計剩餘價值後，折舊採用直線法確認，以於投資物業的估計可使用年期撇銷其成本。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.15 投資物業(續)

就在建中投資物業承擔的建築成本會資本化作為在建中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售該物業不會產生未來經濟利益時終止確認。確認為使用權資產的租賃物業於本集團(作為中間出租人)將分租確認為融資租賃時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)將計入終止確認該物業的期間的損益內。

3.16 無形資產

在業務合併時購入的無形資產

在業務合併中購入的無形資產與商譽分開確認，且初步按於收購日期的公平值確認(視為其成本)。

於初步確認後，於業務合併中購入的具有限可使用年期的無形資產採用與獨立購入的無形資產相同的基準，按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。於業務合併中購入的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

無形資產於出售時或使用或出售預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。終止確認無形資產時所產生之收益或虧損以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於終止確認資產時於損益確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.17 物業、廠房及設備(包括分類為投資物業以外的使用權資產)以及無形資產(商譽除外)的減值

於報告期末，本集團檢討其具有限可使用年期的物業、廠房及設備(包括分類為投資物業以外的使用權資產)以及無形資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備(包括分類為投資物業以外的使用權資產)以及無形資產個別估計可收回金額。倘無法個別估計可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可確立合理一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，或分配至現金產生單位內可確立合理一致分配基準的最小組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

可收回金額為公平值(減出售成本)與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，估計未來現金流使用反映當前市場對金錢時間價值之評估及資產(或現金產生單位)特定風險(估計未來現金流並無就此作出調整)之稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)的賬面值被削減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團會將一個現金產生單位組別的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配作扣減任何商譽(如適用)的賬面值，然後按該單位或現金產生單位組別內各項資產的賬面值按佔比例分配至其他資產。資產的賬面值不會被調低至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。其他已分配至資產的減值虧損金額則按比例分配至該單位或該組現金產生單位組別內的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.17 物業、廠房及設備(包括分類為投資物業以外的使用權資產)以及無形資產(商譽除外)的減值(續)

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

3.18 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表列示的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，但不包括受監管限制規限令其不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括可即時兌換為已知金額現金且價值波動風險極低的短期(一般原定到期日為三個月或以下)高流動性投資。現金等價物乃為應付短期現金承諾而非為投資或其他用途而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物。

3.19 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按先進先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完成成本及作出銷售所需的成本。作出銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團作出銷售必須產生的非增量成本。

3.20 撥備

倘本集團因過往事件而產生現有責任(法律或推定)，本集團可能須要履行該責任，且有關責任金額能可靠估計，則會確認撥備。

確認為撥備的金額為於報告期末履行現時責任所需代價的最佳估算，當中已計及責任所附帶的風險及不確定因素。倘撥備以履行現時責任的估計現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響屬重大)。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產的常規買賣按交易日基準確認及終止確認。常規方式買賣指需於按市場常規或慣例設定的時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟產生自客戶合約的貿易應收款項(初步按香港財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從當中扣除(倘適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債預期年期或(如適用)較短期間內之估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可分割部分之所有已付或已收費用、點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於一項目標為收取合約現金流的業務模式中持有；及
- 合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流。

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收入的方式計量：

- 金融資產乃於一項目標為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有；及
- 合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量，惟倘股本投資並非持作買賣，亦並非為收購人於一項香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)所適用的業合併中所確認的或然代價，則本集團可於首次確認金融資產時不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列股本投資其後的公平值變動。

倘符合下列條件，則金融資產乃持作買賣：

- 其主要乃為於短期內出售而購入；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質的短期獲利模式；或
- 其為一項非獲指定為有效對沖工具的衍生工具。

此外，倘不可撤回地將一項須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入的方式計量的金融資產指定為以按公平值計入損益的方式計量可消除或大幅減少會計錯配，則本集團會不可撤回地作出有關指定。

(i) 攤銷成本及利息收入

對於其後按攤銷成本計量的金融資產及其後以按公平值計入其他全面收入方式計量的債務工具／應收款項，其利息收入乃使用實際利息法確認。利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。對於其後出現信貸減值的金融資產，其利息收入自下個報告期起乃透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險改善，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則其利息收入自有關資產獲確定不再出現信貸減值後的報告期初起，透過對該金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入的權益工具

按公平值計入其他全面收入計量的股本工具投資其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收入確認及於公平值儲備中累計；且無須作減值評估。累計損益將不會重新分類至出售股本投資的損益，並將轉撥至保留溢利。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入的權益工具(續)

該等股本工具投資的股息於本集團收取股息的權利獲確立時在損益中確認，除非該等股息明顯為就投資所收回的部份成本。股息計入損益的「其他收入及其他淨收益及虧損」一項。

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值

本集團對須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物)按預期信貸虧損模型進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變化。

生命週期預期信貸虧損指在相關工具預期年期內所有可能出現的違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期將於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所產生的生命週期預期信貸虧損部分。有關評估乃根據本集團過往的信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況，以及對報告日期當前情況及未來情況的預測所作出的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認生命週期預期信貸虧損。

至於所有其他工具，本集團計算的虧損撥備與12個月預期信貸虧損相同，除非信貸風險自初步確認以來已大幅上升，在該情況下，本集團會確認生命週期預期信貸虧損。應否確認生命週期預期信貸虧損的評估是基於自初步確認以來發生違約情況的可能性或風險有否顯著上升。

(i) 信貸風險大幅上升

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅上升時，本集團會將報告日期金融工具的違約風險與初步確認日期金融工具的違約風險進行比較。於作出有關評估時，本集團會考慮合理及有理據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須繁苛成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅上升(續)

此外，於評估信貸險是否已大幅上升時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級出現或預期出現大幅惡化；
- 外部市場的信貸風險指標大幅惡化，如信貸息差大幅擴大、應收款項的信用違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預期的不利變動，預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下跌；
- 債務人的營運業績出現或預期出現大幅惡化；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境出現或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下跌。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示情況並非如此。

本集團定期監察識別信貸風險是否大幅上升所用準則的成效，並作出合適的修訂，以確保有關準則能夠於金額逾期前識別已大幅上升的信貸風險。

(ii) 違約的定義

本集團認為下列事項構成內部信貸風險管理的違約事件，原因為歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人(包括本集團)(不考慮本集團持有的任何抵押品)款項。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

(iii) 信貸受損的金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流有不良影響的事件，則金融資產的信貸受損。金融資產信貸受損的證據包括下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人面臨重大財政困難；
- (b) 違約，例如欠繳或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人基於與借款人財務困難相關的經濟或合約理由，向借款人作出在其他情況下不會考慮的讓步；
- (d) 借款人可能將會破產或進行財務重組；或
- (e) 該金融資產因財政困難而失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

本集團在有資料顯示對手方處於嚴重財政困難，且實際上並無希望收回款項時(例如對手方處於清盤狀態或已進入破產法律程序)撤銷一項金融資產。在考慮法律意見後，在適用的情況下，仍可能會根據本集團的收回程序對已撤銷的金融資產採取強制執行行動。撤銷構成一項終止確認事件。其後收回的任何款項於損益中確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率乃根據歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，當中以各自發生違約的風險作為加權。本集團使用實務中的簡易處理方法，利用撥備矩陣估計貿易應收款項的預期信貸虧損，當中會考慮過往信貸虧損經驗及毋須繁苛成本或工作即可獲得的前瞻性資料。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約到期支付予本集團的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，再按初步確認時釐定的實際利率折現得出的數額。

就集體評估而言，本集團於確定分組時考慮以下特徵：

- 逾期情況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層會定期檢討有關分組，以確保各組別的構成部份繼續擁有相同的信貸風險特質。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟金融資產出現信貸減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認有關工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及應收票據以及按金及其他應收款項除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本集團僅在資產產生現金流量的合約權利屆滿時，或於其將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認該金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團將會確認其於資產中的保留權益，以及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，則本集團將繼續確認該金融資產，及就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額乃於損益確認。

於終止確認本集團於初步確認時選擇以按公平值計入其他全面收入的方式計量權益工具投資時，過往於公平值儲備內累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃按照合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具是證明於一間實體資產在扣除所有負債後的剩餘權益的合約。由本公司發行的權益工具按所收取所得款項扣除直接發行成本確認。

回購本公司自身權益工具乃直接於權益內確認及扣除。概無於損益中確認購買、出售、發行或註銷本公司自身權益工具的收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量或以按公平值計入損益的方式計量。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債為(i)收購人可能作為適用香港財務報告準則第3號的業務合併一部分所支付的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)指定為按公平值計入損益，則有關金融負債分類為按公平值計入損益。

倘屬以下情況，一項金融負債會被分類為持作出售：

- 其主要乃為於短期內再次購入而購入；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質的短期獲利模式；或
- 其為一項非獲指定為有效對沖工具的衍生工具。

至於持作買賣的金融負債或收購人作為業務合併一部分而可能支付的或然代價以外的金融負債，可於以下情況下指定為按公平值計入損益：

- 有關指定消除或大幅減少在並無作出指定時計算或確認的不一致性；或
- 有關金融負債為一組金融資產或金融負債或兩者的一部份，其乃根據本集團的明文風險管理或投資政策管理及按公平值基準評估表現，有關分組的資料會按有關基準向內部提供；或
- 其為包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部份，而香港財務報告準則第9號容許整份合併合約(資產或負債)指定為按平值計入損益。

就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，因該負債信貸風險變動而引致的金融負債公平值變動金額於其他全面收入中確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動的影響將令損益產生會計錯配或令有關錯配擴大。於其他全面收入確認的金融負債信貸風險所產生的公平值變動其後不會重新分類至損益；取而代之，彼等會於終止確認金融負債時轉撥至保留溢利。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項以及租賃負債)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.21 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

終止確認金融負債

本集團僅於本集團的責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

3.22 關聯方

(a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘一間實體符合以下任何條件，其即為與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關連)；
- (ii) 其中一間實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營企業或合營企業)；
- (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 其中一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營企業；
- (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利而設的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)段所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)段所識別並對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員之人士；及
- (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

一名人士的近親指可於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.23 比較數字

若干比較數字已被重新分類，以與本年度的呈列方式一致。

4 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團的會計政策(見附註3所述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時得知的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設會持續作檢討。倘會計估計的修訂只影響作出修訂的期間，則在該期間確認有關修訂；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

(i) 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃根據類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的歷史經驗而作出。倘可使用年期少於以往估計的可使用年期，則管理層將增加折舊開支。其將撇銷或撇減已報廢或出售的技術過時或非策略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期審閱可能導致估計可使用年期出現變動，因而影響日後期間的折舊開支。

(ii) 貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用內部信貸評級或撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。

撥備率乃根據應收款項的性質釐定，原因為不同應收款項的分組會考慮本集團的歷史違約率，以及毋須過多成本或努力即可取得的合理及有理據支持的前瞻性資料。

於各報告期末，會對歷史觀察違約率作重新評估，並會考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對該等估計的變動相當敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項及其他應收款項的資料於附註33.2(b)中披露。

4 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(iii) 遞延稅項資產

於2022年12月31日，於綜合財務狀況表內就貿易應收款項及應收票據的減值虧損及按金及其他應收款項的減值虧損確認遞延稅項資產人民幣31,504,000元(2021年：人民幣20,372,000元)。遞延稅項資產能否實現主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅暫時差額，其為估計不確定性的主要來源。倘所產生的實際未來應課稅溢利少於或多於預期，應課稅溢利估計(遞延稅項資產可能出現重大撥回)將於發生該撥回的期間在損益中確認。

(iv) 金融工具的公平值計量

於2022年12月31日，本集團若干金融資產(無報價權益工具)人民幣12,000,000元(2021年：人民幣12,000,000元)按公平值計量，而公平值乃根據重大不可觀察輸入數據使用估值技術釐定。於建立相關估值技術及當中的相關輸入數據時需要作出判斷及估計。有關該等因素的假設變動可能導致該等工具的公平值出現重大調整。有關釐定公平值過程中使用估值技術及輸入數據的相關資料於附註33.3披露。

(v) 商譽的估計減值

於釐定商譽是否減值時，需要估計獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本的較高者。計算使用價值時需要本集團估計預期自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生的未來現金流量以及適合的貼現率，以計算現值。當實際未來現金流量少於預期，或事實及情況變動導致未來現金流量下調或貼現率上調，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

於2022年12月31日，商譽賬面值為人民幣64,897,000元(2021年：人民幣64,897,000元)。可收回金額計算詳情於附註15披露。

5 分部資料

管理層根據由主要經營決策者(即執行董事)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

本集團從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，而本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。因此，除本集團的整體業績及財務狀況外，並無提供其他獨立財務資料，僅呈列實體範圍的披露、主要客戶及地區資料。

地區資料

本集團的主要經營實體均位於中國，因此，於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團的全部收入均來自中國。

於2022年及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

有關主要客戶的資料

於相應年度佔本集團總收入10%以上的客戶收入如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
保利發展控股及其附屬公司(統稱「保利發展控股集團」)	1,996,314	1,507,396

綜合財務報表附註

6 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的所得款項。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
商品及服務的類型		
物業管理服務	8,428,388	6,670,397
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	1,787,099	1,506,387
社區增值服務	3,063,633	2,300,921
與客戶簽訂合同的收入	13,279,120	10,477,705
非業主增值服務		
— 租金收入	407,542	304,844
總計	13,686,662	10,782,549

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入確認時間		
物業管理服務		
— 一段時間內	8,428,388	6,670,397
非業主增值服務		
— 一段時間內	1,787,099	1,506,387
— 於租賃期內	407,542	304,844
社區增值服務		
— 一段時間內	1,697,856	1,506,489
— 某一時間點	1,365,777	794,432
總計	13,686,662	10,782,549

7 其他收入及其他收益及虧損淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	66,724	80,088
其他利息收入(附註(a))	13,182	21,644
政府補貼及稅項優惠(附註(b))	99,012	81,552
罰款收入	5,317	2,277
其他	180	1,364
	184,415	186,925
其他收益及虧損淨額		
修訂租賃合約收益淨額	2	8,942
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	95	(190)
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(31,442)	(22,765)
按金及其他應收款項減值虧損	(14,825)	(7,869)
於聯營企業權益的減值虧損	–	(1,309)
匯兌收益／(虧損)淨額	27,103	(8,872)
按公平值計入損益的應付股權款的公平值變動	(1,352)	(953)
	(20,419)	(33,016)
	163,996	153,909

附註：

- (a) 其他利息收入主要指應收一名關聯方款項及就存放於本公司同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款所收取的利息。
- (b) 政府補貼主要指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼未有附帶任何未滿足的條件。稅項優惠主要包括本公司及其若干附屬公司適用進項增值稅的額外扣除額。

綜合財務報表附註

8 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	85,190	70,527
租賃資產及投資物業折舊	286,253	240,653
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	10,343	11,011
	381,786	322,191
核數師酬金(附註)		
— 審核服務	2,760	2,460
— 非審核服務	—	532
	2,760	2,992
融資成本—租賃負債的利息	4,629	10,563
已售貨物成本	1,237,217	726,265
員工成本(包括董事酬金(附註12))：		
— 薪金及花紅	3,998,311	3,739,219
— 養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	657,486	563,270
— 按權益結算以股份為基礎的開支	21,316	—
	4,677,113	4,302,489

附註：

於截至2022年及2021年12月31日止年度，該金額僅代表在任核數師提供服務的費用。

9 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)		
一年內撥備	388,998	300,542
— 過往年度撥備不足	12,244	3,442
	401,242	303,984
遞延稅項(附註26)	(21,233)	(12,431)
	380,009	291,553

由於本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅指就於中國產生的估計應課稅溢利徵收的稅項。一般而言，本集團於中國經營的附屬公司須按25%(2021年：25%)的稅率繳納中國企業所得稅，惟若干附屬公司根據中國相關稅務規則及法規釐定享有優惠稅率。

年內稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	1,513,358	1,162,437
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2021年：25%)	378,340	290,609
應佔聯營企業及合營企業業績的稅務影響	1,201	(5,479)
不可扣稅支出的稅務影響	2,378	25,593
毋須課稅收入的稅務影響	—	(2,431)
動用過往未確認的稅項虧損	(1,626)	(1,371)
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的稅務影響	(13,136)	(6,379)
其他	608	(12,431)
過往年度撥備不足	12,244	3,442
所得稅開支	380,009	291,553

綜合財務報表附註

10 股息

於截至2021年12月31日止年度，2020年的年度股息人民幣237,933,362元(含稅)已宣派及派付。

於截至2022年12月31日止年度，2021年的年度股息人民幣168,766,687元(含稅)已宣派及派付。

於本報告期末後，董事建議分派2022年的年度股息每股人民幣0.503元，金額合計人民幣278,326,700元(含稅)(2021年：年度股息每股人民幣0.305元，金額合計人民幣168,766,687元(含稅))。須待股東於2023年5月17日舉行的股東周年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。

11 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	1,112,933	845,693

	2022年 千股	2021年 千股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數(附註)	552,690	553,333

附註：於2022年2月18日，本公司股東批准採納限制性股票激勵計劃。截至2022年12月31日止年度，本集團委任的獨立受託人從二級市場購買1,070,600股股份(附註29)。

由於本集團於兩個年度並無任何發行在外的潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

12 董事及監事的酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事及監事酬金

董事及監事於各年度的酬金詳情按照適用上市規則及香港公司條例披露如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	按權益結算 以股份為基礎 的開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止年度						
董事						
黃海先生	-	-	-	-	-	-
劉平先生	-	-	-	-	-	-
胡在新先生	-	-	-	-	-	-
吳蘭玉女士	-	922	1,716	125	584	3,347
王小軍先生	150	-	-	-	-	150
譚燕女士	150	-	-	-	-	150
張禮卿先生(附註(i))	95	-	-	-	-	95
王鵬先生(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
監事						
劉慧妍女士	-	-	-	-	-	-
鍾好女士	-	350	400	53	-	803
穆靜女士	-	271	203	43	-	517
	395	1,543	2,319	221	584	5,062
截至2021年12月31日止年度						
董事						
黃海先生	-	-	-	-	-	-
劉平先生	-	-	-	-	-	-
胡在新先生	-	-	-	-	-	-
吳蘭玉女士	-	931	2,204	120	-	3,255
王小軍先生	150	-	-	-	-	150
譚燕女士	150	-	-	-	-	150
王鵬先生	-	-	-	-	-	-
監事						
劉慧妍女士	-	-	-	-	-	-
鍾好女士	-	414	435	51	-	900
穆靜女士	-	269	232	41	-	542
	300	1,614	2,871	212	-	4,997

12 董事及監事的酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事及監事酬金(續)

董事及監事於各年度的酬金詳情按照適用上市規則及香港公司條例披露如下：(續)

附註：

- (i) 於2022年4月14日獲委任。
- (ii) 於2022年4月14日被罷免。
- (iii) 截至2022年及2021年12月31日止年度，概無董事已自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

截至2022年12月31日止年度，獨立非執行董事王鵬先生並無從本集團或本集團的關聯方收到任何酬金(2021年：無)。除上文所述者外，截至2022年及2021年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團年內五名最高薪酬人士中包括1名(2021年：1名)董事，其酬金詳情載於上文附註12(a)。餘下4名(2021年：4名)非董事及非監事最高薪酬人士於年內的酬金詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,216	2,399
表現相關花紅	3,969	5,166
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	446	433
按權益結算以股份為基礎的開支	1,009	—
	7,640	7,998

12 董事及監事的酬金及五名最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

在下列酬金範圍內的本公司最高薪酬非董事及非監事人數：

	2022年 人數	2021年 人數
薪酬範圍(以港元計)		
2,000,001港元至2,500,000港元	4	3
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
	4	4

附註：截至2022年及2021年12月31日止年度，上述本公司非董事及非監事最高薪酬人士概無自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

綜合財務報表附註

13 物業、廠房及設備

	使用權資產—							總計 人民幣千元
	租賃物業 人民幣千元	自有物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	
成本								
於2021年1月1日	65,081	1,306	71,510	7,131	122,964	25,788	34,957	328,737
添置	53,474	682	18,471	1,995	24,429	12,023	10,422	121,496
租賃修訂及出售	(31,148)	—	(12,285)	(44)	(2,580)	(147)	(928)	(47,132)
於2021年12月31日及2022年1月1日	87,407	1,988	77,696	9,082	144,813	37,664	44,451	403,101
添置	30,108	355	16,238	5,702	15,812	27,702	10,733	106,650
租賃修訂及出售	(8,822)	—	(12,505)	(15)	(4,148)	(1,898)	(2,053)	(29,441)
於2022年12月31日	108,693	2,343	81,429	14,769	156,477	63,468	53,131	480,310
累計折舊								
於2021年1月1日	23,927	155	29,896	1,626	82,283	10,650	18,430	166,967
年內撥備	21,361	622	12,751	1,404	20,696	7,040	6,653	70,527
租賃修訂及出售	(18,518)	—	(11,979)	(41)	(2,333)	(209)	(819)	(33,899)
於2021年12月31日及2022年1月1日	26,770	777	30,668	2,989	100,646	17,481	24,264	203,595
年內撥備	30,899	69	16,965	1,918	20,435	7,023	7,881	85,190
租賃修訂及出售	(8,391)	—	(12,505)	(15)	(3,925)	(1,467)	(1,045)	(27,348)
於2022年12月31日	49,278	846	35,128	4,892	117,156	23,037	31,100	261,437
賬面淨值								
於2022年12月31日	59,415	1,497	46,301	9,877	39,321	40,431	22,031	218,873
於2021年12月31日	60,637	1,211	47,028	6,093	44,167	20,183	20,187	199,506

13 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目於其估計使用年期以直線法折舊，當中已考慮其估計剩餘價值。

租賃物業	於租賃年期
自有物業	20至40年
租賃物業裝修	未屆滿租期及可使用年期的較短者
電腦設備	3至10年
電子設備	3至5年
運輸設備	5至10年
傢俱及設備	3至8年

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備以及租賃資產及投資物業)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支	42,758	48,367
租賃現金流出總額	174,051	1,018,043

於兩個年度，本集團租用多個物業作為其辦公室或分租之用。物業租賃的租期固定為一至十年(2021年：相同)。租賃條款個別商定，包含的條款及條件各異。租賃安排不會拖加任何契諾，但所租賃的資產不可用作借款的抵押品。該等租賃概無包括可變租賃付款。

本集團多數物業均包含延長選擇權。倘本集團合理確定會行使延長選擇權，則會於該等租約中計入延長選擇權所覆蓋的期間。

於2022年及2021年12月31日，短期租賃組合類似於在上文中披露短期租賃費用的短期租賃組合。

自有物業乃持作自用，並位於中國。

於2022年及2021年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

綜合財務報表附註

14 租賃資產及投資物業

	租賃資產 人民幣千元	其他投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2021年1月1日	200,423	18,078	218,501
添置	812,838	–	812,838
租賃修訂	(159,018)	–	(159,018)
於2021年12月31日及2022年1月1日	854,243	18,078	872,321
添置	92,214	2,476	94,690
於2022年12月31日	946,457	20,554	967,011
累計折舊			
於2021年1月1日	34,916	3,182	38,098
年內撥備	240,074	579	240,653
租賃修訂	(110,469)	–	(110,469)
於2021年12月31日及2022年1月1日	164,521	3,761	168,282
年內撥備	285,655	598	286,253
於2022年12月31日	450,176	4,359	454,535
賬面淨值			
於2022年12月31日	496,281	16,195	512,476
於2021年12月31日	689,722	14,317	704,039

上述租賃資產及其他投資物業於其估計可使用年期限內按直線法進行折舊：

租賃資產	於租賃年期
其他投資物業	50年

14 租賃資產及投資物業(續)

租賃資產及投資物業於2022年及2021年12月31日的公平值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於中國的租賃資產	677,500	1,089,000
於中國的其他投資物業	34,297	20,829
	711,797	1,109,829

本集團租賃資產於2022年及2021年12月31日的公平值乃根據由亞太估值及顧問有限公司進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的租賃資產所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。

本集團其他投資物業於2022年及2021年12月31日的公平值乃根據由廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司及銀信資產評估有限公司進行的估值釐定，兩家公司均持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的其他投資物業所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。

租賃資產及其他投資物業下的商業物業的公平值乃根據收入法釐定。

就收入法而言，物業的所有可出租單位的市場租金乃參考物業可出租單位以及附近類似物業其他出租單位的租金評估得出。貼現率則參考分析類似商業物業銷售交易得出的收益率釐定，並已參考物業投資者對市場的預期作出調整，以反映本集團租賃資產及其他投資物業的特定因素。

其他投資物業下的車位及會所的公平值乃分別根據市場法及收入法釐定。

就市場法而言，公平值乃參考鄰近地點類似物業的銷售憑證估計得出，並已根據估值師的判斷就地點差異及相關物業特定的其他因素作出調整。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

公平值計量分類為第3級公平值層級。年內概無轉入或轉出第3級。

14 租賃資產及投資物業(續)

於2022年及2021年12月31日，概無租賃資產及投資物業已質押。

截至2022年12月31日止年度，現金流出人民幣108,806,000元(2021年：人民幣960,243,000元)指就分租下的租賃物業支付的款項。

於截至2022年12月31日止年度，產生租金收入的租賃資產及投資物業發生的直接經營開支為人民幣359,368,000元(2021年：人民幣282,272,000元)。

根據經營租賃出租的租賃資產及投資物業

本集團根據經營租賃向關聯方及第三方租戶出租其租賃資產及投資物業以獲取租金收入。初始時一般會與租戶訂立短期租務協議，附有或不附有在約滿後的續約權，屆時所有條款均可重新磋商。一般而言，短期指介乎約1至27個月期間。

本集團並無因租賃安排已承受外幣風險，原因為所有租賃均以集團實體的相關功能貨幣計值。租賃合約並無包含剩餘價值保證及/或承租人於租期結速時購買物業的選擇權。

根據不可撤銷經營租賃安排的未貼現應收租金如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	420,438	399,100
一至兩年	163,413	330,338
兩年以上	34,559	133,595
	618,410	863,033

15 無形資產

	物業管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日	88,000	64,897	152,897
累計攤銷			
於2021年1月1日	16,760	–	16,760
攤銷	11,011	–	11,011
於2021年12月31日及2022年1月1日	27,771	–	27,771
攤銷	10,343	–	10,343
於2022年12月31日	38,114	–	38,114
賬面淨值			
於2022年12月31日	49,886	64,897	114,783
於2021年12月31日	60,229	64,897	125,126

物業管理合同產生的無形資產及商譽來自向第三方收購附屬公司。

物業管理合同具有有限可使用年期，並於3至10年按直線法攤銷。

商譽減值測試至少每年進行一次。

就減值測試而言，商譽已分配至個別現金產生單位。分配至該等單位的商譽的賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
湖南保利天創物業發展有限公司	46,129	46,129
保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司	904	904
成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)	17,864	17,864
	64,897	64,897

綜合財務報表附註

15 無形資產(續)

除商譽外，物業管理合同及產生現金流量的物業、廠房及設備連同相關商譽亦計入各現金產生單位組別，以進行減值評估。

上述現金產生單位組別的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的財務預算的現金流量預測，涵蓋五年(2021年：五年)期間，增長率為2.0%至15.0%(2021年：2.0%至15.0%)及稅前貼現率為14.7%至15.5%(2021年：15.2%至16.9%)。該等現金產生單位組別於五年(2021年：五年)期間後的現金流量使用2%(2021年：2%)增長率。

所應用的稅前貼現率反映貨幣時間價值的當前市場評估及各現金產生單位組別的特定風險。五年(2021年：五年)期間內的增長率乃基於過往經驗。超過五年(2021年：五年)期間的現金流量使用上述估計增長率推算。該增長率乃基於相關行業增長預測，且不超過相關行業的平均長期增長率。可收回金額大幅高於上述該等現金產生單位的賬面值。管理層相信，任何該等假設的任何合理可能變動將不會導致各現金產生單位的賬面值超過其各自的可收回金額。

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，本集團管理層釐定該等現金產生單位組別並無減值。

16 於聯營企業及合營企業的權益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於聯營企業及合營企業的投資成本，非上市	25,050	25,050
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	43,132	47,935
	68,182	72,985
應佔聯營企業及合營企業業績	(4,803)	21,915

16 於聯營企業及合營企業的權益(續)

於報告期末本集團的聯營企業及合營企業詳情載列如下：

聯營企業／合營企業名稱	註冊成立／ 營運地點	關係	本集團所持擁有權權益／ 投票權的比例		主要業務
			2022年	2021年	
廣東芯智慧科技有限公司	中國	聯營企業	30.00%	30.00%	研發智慧技術產品、自動裝置 及電子產品
西藏保利愛家房地產經紀有限公司 (「西藏保利愛家」)	中國	聯營企業	30.00%	30.00%	房地產經紀服務
湖南寧鄉城發保創城市服務有限公司 (前稱寧鄉城發城市運營管理有限公司)	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	物業管理服務
衢州城發保創城市服務有限公司	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	物業管理服務
山西保利德奧電梯工程有限公司	中國	合營企業	45.00%	45.00%	電梯維修及保養服務

附註：

上述所有聯營企業及合營企業均採用權益法計入綜合財務報表中。

綜合財務報表附註

16 於聯營企業及合營企業的權益(續)

重大聯營企業的財務資料概要：

有關本集團重大聯營企業的財務資料概要載於下文。下文概述的財務資料為根據香港財務報告準則編製的聯營企業財務報表所示的金額。

西藏保利愛家

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產	307,675	490,515
非流動資產	33,730	48,157
流動負債	(142,743)	(303,050)
非流動負債	(11,553)	(23,849)
收入	477,931	958,821
年內(虧損)/溢利及全面(開支)/收入總額	(24,664)	71,975

上述財務資料概要與綜合財務報表內確認於西藏保利愛家的權益的賬面金額的對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
西藏保利愛家的資產淨值	187,109	211,773
本集團於西藏保利愛家的擁有權權益比例	30.00%	30.00%
本集團於西藏保利愛家的權益的賬面值	56,133	63,532

並非個別重大聯營企業及合營企業的匯總資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本集團應佔的溢利及全面收入總額	2,596	322
本集團於該等聯營企業及合營企業的總賬面值	12,049	9,453

17 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非上市股本投資(附註)	12,000	12,000

附註：上述非上市股本投資指本集團於一間在中國成立的私人實體的股本權益。該等投資並非為買賣而持有，而是為長期策略目的而持有。本公司已選擇將該等於股本工具的投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因為彼等認為在損益中確認該等投資的短期波動與本集團長期持有該等投資待其於長遠實現其表現潛力的策略不一致。年內概無就該等投資收取股息(2021年：零)。

18 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
車位	29,470	32,165
原材料	124	141
消費品及其他存貨	10,814	18,253
	40,408	50,559

19 貿易應收款項及應收票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
—關聯方(附註36(c))	620,170	389,073
—第三方	1,733,871	1,092,643
	2,354,041	1,481,716
減：信貸虧損撥備	(90,865)	(59,423)
	2,263,176	1,422,293
應收票據	73	2,485
	2,263,249	1,424,778

於2021年1月1日，貿易應收款項金額為人民幣883,751,000元。

綜合財務報表附註

19 貿易應收款項及應收票據(續)

貿易應收款項主要產生自物業管理服務收入、非業主增值服務收入及社區增值服務收入。

所有服務收入均於發出繳款通知書時到期支付，而就向公共服務項目提供的物業管理服務授予的信貸期大多數一般為30至90天不等。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	2,180,490	1,348,425
一至兩年	81,704	57,996
兩年以上	1,055	18,357
	2,263,249	1,424,778

本集團收到的所有票據均於一年內到期。

貿易應收款項及應收票據的減值評估詳情載於附註33。

20 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
— 物業、廠房及設備預付款項	10,884	13,327
— 向供應商預付的款項(附註a)	93,060	140,324
	103,944	153,651
按金及其他應收款項		
— 按金	155,386	146,388
— 代業主及住戶支付的款項	560,924	485,458
— 應收利息(附註b)	7,457	886
— 應收增值稅	60,451	37,859
— 其他	33,561	36,801
	817,779	707,392
減：信貸虧損撥備	(37,882)	(23,057)
	779,897	684,335
	883,841	837,986

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	10,884	13,327
流動部分	872,957	824,659
	883,841	837,986

附註：

- (a) 於2022年及2021年12月31日，支付予保利發展控股集團的租金開支預付款項計入結餘，金額分別為人民幣1,348,000元及人民幣2,473,000元。
- (b) 於2022年及2021年12月31日，有關結餘來自存放在於一間同系附屬公司存款的應收利息，分別為人民幣264,000元及人民幣110,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)。

綜合財務報表附註

21 現金及現金等價物

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
手頭現金	85	115
銀行及金融機構現金	8,956,231	7,690,457
	8,956,316	7,690,572

現金及現金等價物包括活期存款及三個月內的短期定期存款，以滿足本集團的短期現金需求，按市場利率計息。

於2022年12月31日，現金及現金等價物人民幣148,952,000元(2021年：人民幣292,487,000元)及人民幣8,807,364,000元(2021年：人民幣7,398,085,000元)分別以港元(「港元」)及人民幣計值。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。

於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物包括存放於持牌金融機構保利財務的存款，金額為人民幣1,982,182,000元(2021年：人民幣1,938,649,000元)。該款項為無抵押及按市場年利率計息。

22 貿易應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方(附註36(c))	107,930	42,758
第三方	1,466,941	760,882
	1,574,871	803,640

向供應商購買貨品及服務的信貸期大部分為30至90日。

22 貿易應付款項(續)

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,524,624	786,329
一至兩年	46,924	16,875
兩年以上	3,323	436
	1,574,871	803,640

23 應計費用及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已收按金	715,055	576,732
來自業主的暫收款	831,670	900,128
應付薪金及其他津貼	201,718	78,456
其他應付稅項	51,866	33,874
按公平值計入損益的應付代價(附註33.3(a))	16,917	–
其他	171,674	191,650
	1,988,900	1,780,840

綜合財務報表附註

24 合約負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	1,314,630	1,264,103
非業主增值服務	12,102	13,915
社區增值服務	102,268	103,077
	1,429,000	1,381,095

於2021年1月1日，合約負債金額為人民幣1,181,881,000元。

本集團的合約負債主要來自客戶預付款項，但尚未提供相關服務。該等負債因本集團業務增長而增加。

本集團鼓勵客戶預繳服務費。此舉將於合約開始並收到客戶的預付款時產生合約負債，直至相關合約確認的收入超過預付款項的金額。本集團通常就服務合約收取一個月至一年的預付款項。

下表顯示於年初時就結轉的合約負債確認的收入金額。

24 合約負債(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	1,034,267	1,003,276
非業主增值服務	13,866	14,080
社區增值服務	81,967	86,585
	1,130,100	1,103,941

(a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與本集團迄今完成履約對於客戶的價值直接相關時，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。本集團已選擇可行權宜方法，因而毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合同的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，合約的原來預期期限為一年或一年以下，本集團亦已選擇對此類合約應用可行權宜辦法，不披露該等合約的剩餘履約責任。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2022年及2021年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

綜合財務報表附註

25 租賃負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	38,294	35,851
一年以上但不足兩年	20,793	18,019
兩年以上但不足五年	36,967	40,433
超過五年	11,161	20,289
	107,215	114,592
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	(38,294)	(35,851)
非流動負債下所示於12個月後 到期結清的金額	68,921	78,741

租賃負債所應用的增量供款利率介乎4.75%至4.90%(2021年：4.75%至4.90%)。

26 遞延稅項

於截至2022年及2021年12月31日止年度，已確認的遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：

遞延稅項資產

	貿易應收 款項及應收 票據減值虧損 人民幣千元	按金及其他 應收款項 減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	股份支付 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	9,148	4,155	-	-	13,303
計入損益	5,575	1,494	-	-	7,069
於2021年12月31日及2022年1月1日	14,723	5,649	-	-	20,372
計入損益	7,860	3,272	2,576	5,329	19,037
於2022年12月31日	22,583	8,921	2,576	5,329	39,409

26 遞延稅項(續)

於截至2022年及2021年12月31日止年度，已確認的遞延稅項資產及負債詳情及變動如下：(續)

遞延稅項負債

	無形資產攤銷 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	17,809	474	18,283
計入損益	(5,362)	-	(5,362)
於2021年12月31日及2022年1月1日	12,447	474	12,921
計入損益	(2,196)	-	(2,196)
於2022年12月31日	10,251	474	10,725

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約人民幣12,687,000元(2021年：人民幣7,443,000元)可用作抵銷未來溢利，當中人民幣10,304,000元(2021年：零)的稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利源，因而並無就餘下的稅項虧損人民幣2,383,000元(2021年：人民幣7,443,000元)確認遞延稅項資產。未動用稅項虧損由產生的年度起可結轉五年，其到期日分析載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於以下年度屆滿的未動用稅項虧損：		
2022年	-	-
2023年	-	-
2024年	-	6,240
2025年	-	-
2026年	940	1,203
2027年	11,747	-
	12,687	7,443

綜合財務報表附註

27 其他金融負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按公平值計入損益的應付代價(附註33.3(a))	-	15,565
其他非流動負債	-	5,772
	-	21,337

28 股本

	內資股		上市H股		總計	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已註冊、已發行及繳足：						
於2021年1月1日、2021年12月 31日、2022年1月1日及2022年 12月31日	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333

上述股份彼此之間在各方面享有同等地位。

29 限制性股票激勵計劃

本公司限制性股票激勵計劃

在本公司於2022年2月18日舉行的股東特別大會上，本公司股東批准採納一項為期10年的限制性股票激勵計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司可向合資格參與者(「激勵對象」)授予限制性股票，惟須滿足若干業績條件及服務條件。

所有授予的股份都有鎖定期，鎖定期為自授予日起的24個月，解鎖期為24個月至60個月。於鎖定期內，激勵對象獲授的股份不享有處置權，有關股份不得轉讓、用於擔保或償還債務。鎖定期屆滿後，若滿足所有解鎖條件，激勵對象將享有相關股份，其獲授的相關股份將分三批解鎖，第一、二、三批解鎖的比例分別為33%、33%、34%。

於2022年4月26日(「授予日」)，董事會批准根據該計劃實施首次授予。第一批計劃授予限制性股票4,654,200股，實際授予限制性股票4,282,400股，授予價格為每股25.71港元。於截至2022年12月31日止年度，從該計劃激勵對象處共計獲得款項人民幣94,797,000元，並計入應計費用及其他應付款項。於授予日授予的限制性股票的公平值(為授予日收盤價與授予價格之差異)確定為每股24.94港元。

29 限制性股票激勵計劃(續)

本公司限制性股票激勵計劃(續)

下表披露於截至2022年及2021年12月31日止年度授予的限制性股票數目的變動：

	限制性股票數目
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日	-
年內授予	4,282,400
於2022年12月31日	4,282,400

一名受託人(「受託人」)獲委任根據董事會的指示為該計劃從二級市場購買一定數量的H股，而所購買的股票將由受託人代持至該等股份按照該計劃的規定歸屬。於歸屬後，受託人將股票轉讓予激勵對象。若未達成業績條件或服務條件，對應批次的待歸屬股票無法解鎖，則未解鎖的限制性股票將根據該計劃由受託人或其他第三方購回。

於截至2022年12月31日止年度，受託人以總現金代價人民幣45,912,000元(以購買當日的匯率計算)購買1,070,600股H股，並計入本公司的權益。

受託人根據該計劃持有的股份變動如下：

	限制性股票數目	金額 人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日	-	-
年內購買股票	1,070,600	45,912
於2022年12月31日	1,070,600	45,912

截至2022年12月31日止年度，本集團就授予的限制性股票確認股份支付費用總額人民幣21,316,000元(2021年：無)。

30 資本承擔

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
有關購買物業、廠房及設備的已訂約 但未於綜合財務報表撥備的資本開支	5,591	10,283

綜合財務報表附註

31 本公司財務狀況及儲備表

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	127,314	148,316
租賃資產及投資物業	13,739	14,317
於附屬公司的投資	337,929	300,429
於聯營企業及合營企業的權益	58,838	65,421
按公平值計入其他全面收入的金融資產	12,000	12,000
物業、廠房及設備預付款項	10,127	11,767
遞延稅項資產	24,645	12,632
	584,592	564,882
流動資產		
存貨	36,182	43,930
貿易應收款項及應收票據	1,165,801	804,716
預付款項、按金及其他應收款項	1,484,930	1,561,208
現金及現金等價物	8,174,886	7,050,779
	10,861,799	9,460,633
流動負債		
貿易應付款項	861,949	457,877
應計費用及其他應付款項	2,686,794	2,345,384
租賃負債	34,275	32,182
合約負債	764,948	707,787
應付所得稅	86,114	95,195
	4,434,080	3,638,425
流動資產淨值	6,427,719	5,822,208
資產總值減流動負債	7,012,311	6,387,090
非流動負債		
遞延稅項負債	474	474
其他金融負債	-	21,337
租賃負債	25,822	44,386
	26,296	66,197
資產淨值	6,986,015	6,320,893
股本及儲備		
股本(見附註28)	553,333	553,333
儲備(附註)	6,432,682	5,767,560
權益總額	6,986,015	6,320,893

31 本公司財務狀況及儲備表(續)

附註：儲備變動

	就限制性 股票激勵計劃							總計
	股份溢價	持有股份	資本儲備	法定儲備	公平值儲備	股份支付儲備	保留溢利	
	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	人民幣千元
於2021年1月1日	4,535,479	-	(10,650)	148,795	3,500	-	584,984	5,262,108
年內溢利	-	-	-	-	-	-	736,385	736,385
按公平值計入其他全面收入的權益工具的								
公平值變動	-	-	-	-	7,000	-	-	7,000
轉撥法定儲備	-	-	-	73,745	-	-	(73,745)	-
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(237,933)	(237,933)
於2021年12月31日及2022年1月1日	4,535,479	-	(10,650)	222,540	10,500	-	1,009,691	5,767,560
年內溢利	-	-	-	-	-	-	858,485	858,485
根據限制性股票激勵計劃所購買的自有股份	-	(45,912)	-	-	-	-	-	(45,912)
轉撥法定儲備	-	-	-	54,127	-	-	(54,127)	-
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	21,316	-	21,316
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(168,767)	(168,767)
於2022年12月31日	4,535,479	(45,912)	(10,650)	276,667	10,500	21,316	1,645,282	6,432,682

32 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。與去年相比，本集團的整體策略維持不變。

本集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

管理層持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要，本集團將通過派付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視作資本。於2022年及2021年12月31日的資本金額分別約為人民幣7,844,829,000元及人民幣6,888,762,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

綜合財務報表附註

33 金融工具

33.1 金融工具分類

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產	11,939,011	9,761,826
按公平值計入其他全面收入的金融資產	12,000	12,000
	11,951,011	9,773,826
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	3,602,203	2,670,970
按公平值計入損益的金融負債	16,917	15,565
	3,619,120	2,686,535

33.2 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括按公平值計入其他全面收入的金融資產、貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、租賃負債及其他金融負債。該等金融工具的詳情披露於各附註中。與該等融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。降低有關風險的政策載於下文。本公司致力管控及監察此等風險，確保及時有效地推行適當措施。

(a) 市場風險

外匯風險

除於香港聯交所主板上市所取的所得款項以其他貨幣計值外，本集團的業務主要以人民幣進行。於2022年12月31日，主要非人民幣資產為現金及現金等價物人民幣148,952,000元，而非人民幣負債為貿易應付款項人民幣1,897,000元及應計費用及其他應付款項人民幣41,805,000元，均以港元計值。人民幣兌外幣的匯率波動可對本集團的營運業績造成影響。

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

外匯風險(續)

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貨幣資產及負債－港元		
現金及現金等價物	148,952	292,487
貿易應付款項	(1,897)	–
應計費用及其他應付款項	(41,805)	(39,389)
	105,250	253,098

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣的5%變動的敏感度。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並按5%的外幣匯率變動調整於報告期末的換算金額。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，則年內溢利增加／(減少)的影響如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(3,947)	(9,491)
人民幣兌港元貶值5%	3,947	9,491

利率風險

本集團因現金及現金等價物而面對現金流利率風險(附註21)，以及因租賃負債而面對公平值利率風險(附註25)。本集團根據利率水平及前景評估利率變動產生的潛在影響，藉此管理所面對的利率風險。

本集團管理層認為本集團面對的利率風險微不足道。因此，概無呈列利率風險敏感度分析。

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

其他價格風險

其他價格風險為權益證券的公平值因股票指數水平及個別證券的價值變動而下跌的風險。於2022年12月31日，本集團面對附註17中個別分類為按公平值計其他全面收入的金融資產的股本投資所產生的股權價格風險。

敏感度分析

敏感度分析乃根據於報告日期所面對的其他價格風險釐定。在公平值計量被分類為第3級的無報價權益證券的敏感度分析於附註33.3(a)內披露。

(b) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級作為與其金融資產相關的信貸風險的保障，惟與應收票據相關的信貸風險則因以具信譽的金融機構所發行的票據作擔保而減輕。

本集團預期與現金及現金等價物及應收利息相關的信貸風險並不重大，原因為其乃存放於國有銀行及由該等銀行所結欠。管理層預期不會因該等對手方不履約而承受任何重大虧損。

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須接受預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險：

	附註	12個月或 生命週期預期 信貸虧損	2022年 總賬面值 人民幣千元	2021年 總賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產				
貿易應收款項	19	生命週期預期 信貸虧損－ 信貸並無受損	2,354,041	1,481,716
按金及其他應收款項	20	12個月預期 信貸虧損	749,871	668,647

貿易應收款項

本集團有既定的監控程序確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各年度結束時審閱該等應收款項的可收回程度，以確保就不可收回的金額作出足夠減值虧損。

於2022年12月31日，本公司認為信貸風險或違約並無顯著增加，原因為該等應收款項與若干獨立客戶有關，而該等客戶為活躍或擁有良好的往績記錄，並與本集團建立了良好的信譽。

至於關聯方及第三方貿易應收款項，本集團使用基於應收款項賬齡得出的撥備矩陣評估客戶的減值，原因為該等客戶包括大量擁有共同風險特質的個別客戶，足可代表客戶根據合約條款支付所有到期金額的能力。下表提供與就於2022年及2021年12月31日貿易應收款項承擔的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

綜合財務報表附註

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

貿易應收款項(續)

	一年以內	第三方 一至兩年	兩年以上	關聯方	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2022年12月31日					
預期虧損率	1.8%	28.4%	99.6%	4.3%	
總賬面值	1,648,212	71,350	14,309	620,170	2,354,041
虧損準備撥備	29,678	20,252	14,257	26,678	90,865
於2021年12月31日					
預期虧損率	3.5%	5.0%	84.5%	3.3%	
總賬面值	1,058,415	23,586	10,642	389,073	1,481,716
虧損準備撥備	36,549	1,176	8,997	12,701	59,423

按金及其他應收款項

至於按金及其他應收款項，管理層定期根據歷史結算記錄、過往經驗以及可合理為前瞻資料提供支持的定性及定量資料，對可收回性進行評估。下表提供與就於2022年及2021年12月31日按金及其他應收款項承擔的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	第三方	關聯方	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年12月31日			
預期虧損率	4.9%	8.2%	
總賬面值	714,587	35,284	749,871
虧損準備撥備	34,990	2,892	37,882
於2021年12月31日			
預期虧損率	3.3%	5.3%	
總賬面值	626,358	42,289	668,647
虧損準備撥備	20,796	2,261	23,057

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

於2022年及2021年12月31日，就貿易應收款項及應收票據以及按金及其他應收款項作出的虧損準備撥備與期初就該撥備作出的虧損準備的對賬如下：

	貿易應收款項及 應收票據 人民幣千元	按金及 其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	36,658	15,188	51,846
於損益確認的虧損準備撥備	22,765	7,869	30,634
於2021年12月31日及2022年1月1日	59,423	23,057	82,480
於損益確認的虧損準備撥備	31,442	14,825	46,267
於2022年12月31日	90,865	37,882	128,747

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已建立一個適當的流動資金風險管理架構以管理本集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。本集團透過維持充足儲備及銀行融資、不斷監察預測及實際現金流量，以及對金融資產及負債的到期狀況進行配對管理流動資金風險。

下表詳述本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該表根據本集團可被要求付款的最早日期，按金融負債的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

	賬面值 人民幣千元	已訂約未貼現 現金流總額 人民幣千元	一年內或 按 要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以內 人民幣千元	兩年以上 但五年以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於2022年12月31日						
貿易應付款項	1,574,871	1,574,871	1,574,871	-	-	-
應計費用及其他應付款項	1,937,034	1,937,034	1,937,034	-	-	-
租賃負債	107,215	118,039	42,210	23,295	40,733	11,801
	3,619,120	3,629,944	3,554,115	23,295	40,733	11,801
於2021年12月31日						
其他金融負債	21,337	21,337	-	21,337	-	-
貿易應付款項	803,640	803,640	803,640	-	-	-
應計費用及其他應付款項	1,746,966	1,746,966	1,746,966	-	-	-
租賃負債	114,592	127,953	43,246	19,384	43,497	21,826
	2,686,535	2,699,896	2,593,852	40,721	43,497	21,826

33 金融工具(續)

33.3 金融工具公平值計量

本集團若干金融工具按於報告期末的公平值計量。在能取得可觀察市場數據時，本集團使用有關數據估計公平值。至於使用第3級重大不可觀察輸入數據的工具，本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。財務部與合資格外聘估值師緊密合作，以制定合適的估值技術及模型輸入數據。財務部於各報告日期向本公司董事匯報結果，以解釋公平值波動的原因。

(a) 本集團按經常基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

於2022年12月31日的公平值層級

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入 的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	12,000	12,000
按公平值計入損益的應付代價				
— 收購華昌物業產生的負債	—	—	16,917	16,917

於2021年12月31日的公平值層級

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的 金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	12,000	12,000
按公平值計入損益的應付代價				
— 收購華昌物業產生的負債	—	—	15,565	15,565

綜合財務報表附註

33 金融工具(續)

33.3 金融工具公平值計量(續)

(a) 本集團按經常基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於以下日期的公平值		估值技術	不可觀察輸入數據	輸入數據與公平值的關係
	2022年 12月31日	2021年 12月31日			
非上市權益股份	人民幣12,000,000元	人民幣12,000,000元	市場比較法	因缺乏市場流通性折讓40% (2021年：40%)(附註(a))	貼現率越高，公平值越低
收購華昌物業產生的負債	人民幣16,917,000元	人民幣15,565,000元	貼現現金流量法	不適用(2021年：貼現率5%) (附註(b))	貼現率越高，公平值越低

附註：

- (a) 於2022年及2021年12月31日，在所有其他變數維持不變的情況下，估計缺乏市場流通性折讓下跌／上升1%將令本集團的其他全面收入分別增加／減少人民幣120,000元及人民幣50,000元。
- (b) 於2022年12月31日，考慮到華昌物業的收購合同臨近約定期限，故有關金額未應用貼現因素。因此，截至2022年12月31日止年度，並無就貼現率變動的影響披露敏感度分析。

於2021年12月31日，預計在所有其他變數保持不變的情況下，貼現率增加或減少1%不會對應付代價的價值產生重大影響。

33 金融工具(續)

33.3 金融工具公平值計量(續)

(a) 本集團按經常基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值(續)

截至2022年及2021年12月31日止年度的第3級公平值計量結餘變動如下：

	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的應付代價 人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	14,612
於其他全面收入確認的公平值變動	7,000	-
於損益確認的公平值變動	-	953
於2021年12月31日及2022年1月1日	12,000	15,565
於損益確認的公平值變動	-	1,352
於2022年12月31日	12,000	16,917

截至2022年及2021年12月31日止年度，第1級與第2級之間並無轉移，或轉入或轉出第3級。

(b) 本集團並非按經常基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

本集團認為，於綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

34 現金流量資料

經營所得現金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,513,358	1,162,437
就以下各項所作調整：		
匯兌(收益)/虧損淨額	(27,103)	8,872
物業、廠房及設備折舊	85,190	70,527
租賃資產及投資物業折舊	286,253	240,653
無形資產攤銷	10,343	11,011
按公平值計入損益的應付股權款的公平值變動虧損	1,352	953
貿易應收款項及應收票據減值虧損	31,442	22,765
按金及其他應收款項減值虧損	14,825	7,869
於聯營企業權益的減值虧損	-	1,309
應佔聯營企業及合營企業業績	4,803	(21,915)
股份支付開支	21,316	-
銀行利息收入	(66,724)	(80,088)
其他利息收入	(13,182)	(21,644)
融資成本	4,629	10,563
修訂租賃合約收益淨額	(2)	(8,942)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損淨額	(95)	190
營運資金變動前的經營現金流量	1,866,405	1,404,560
存貨減少	10,151	77
貿易應收款項及應收票據增加	(863,342)	(559,486)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(62,853)	(280,243)
貿易應付款項增加	771,231	406,544
應計費用及其他應付款項增加	97,160	553,198
其他金融負債減少	(5,772)	(2,332)
合約負債增加	47,905	199,214
經營所得現金	1,860,885	1,721,532

34 現金流量資料(續)

融資活動所產生的負債對賬

下表載列有關本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生的負債指經已或將會於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動的現金流量或未來現金流量。

	租賃負債 (附註25) 人民幣千元
於2021年1月1日	238,121
融資現金流量	(103,905)
其他變動(附註)	(19,624)
於2021年12月31日及2022年1月1日	114,592
融資現金流量	(33,814)
其他變動(附註)	26,437
於2022年12月31日	107,215

附註：其他變動主要指所訂立的新租賃、租賃修訂及利息開支。

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情

(a) 附屬公司的一般資料

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
保利(廣州)物業發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
廣州保利商業物業發展有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(佛山)物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
陽江保利物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利物業管理(北京)有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
天津保利大都會物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	-	-	物業管理
河北保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利城市建設服務有限公司	中國	人民幣51,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
浙江保利物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(廈門)物業管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利重慶物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
湖南保利物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(武漢)物業管理有限公司	中國	人民幣5,080,000元	100%	100%	-	-	物業管理
江西保利物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
遼寧保利物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(大連)物業管理有限公司	中國	人民幣2,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
保利保定物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
湖南保利同元物業管理有限公司	中國	人民幣2,000,000元	51%	51%	-	-	物業管理
保利(包頭)物業服務有限公司	中國	人民幣3,000,000元	77.5%	77.5%	-	-	物業管理
保利(長春)物業服務有限公司(「保利長春」)(附註(d))	中國	人民幣3,000,000元	50%	50%	-	-	物業管理
吉安市保利金物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	51%	51%	物業管理
廣州增城保利物業投資有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
湖南保利天創物業發展有限公司(「保利天創」)	中國	人民幣5,000,000元	60%	60%	-	-	物業管理
保利和悅生活科技服務有限公司	中國	人民幣5,500,000元	100%	100%	-	-	諮詢服務、家居服務及銷售貨物

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
廣州和創中味餐飲服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	51%	51%	-	-	園林綠化服務、餐飲管理
保利觀瀾(武漢)物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
保利中設(北京)物業管理有限公司 (「保利中設」)	中國	人民幣15,000,000元	60%	60%	-	-	物業管理
保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司	中國	人民幣3,000,000元	51%	51%	-	-	物業管理
和創愛奇(廣州)運營管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
湖南省皇創城市運營管理有限公司	中國	人民幣1,200,000元	51%	51%	-	-	物業管理
宜昌保和物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
廣東和加家居科技有限公司	中國	人民幣零元	60%	60%	-	-	物業管理

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
保利萬騰河北物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
山東城投保利輝創城市服務有限公司	中國	人民幣3,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
唐山新城投保利城市服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
保利(資陽)城市綜合服務有限公司	中國	人民幣2,505,000元	60%	60%	-	-	物業管理
保利(懷化)城市運營管理有限公司	中國	人民幣2,002,000元	-	-	60%	60%	物業管理
廣州白雲保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
九江濂投保利輝創城市服務有限公司	中國	人民幣3,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
新疆保利暉創城市服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	51%	51%	物業管理
成都華昌物業發展有限責任公司	中國	人民幣5,000,000元	80%	80%	-	-	物業管理
成都華中投資管理有限公司	中國	人民幣2,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
保利(山東)物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利安徽物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(江蘇)物業服務發展有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
廣東保利粵灣物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利陝西物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
四川保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(嘉善)城市運營服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
瀋陽遼河保創物業綜合服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	70%	70%	暫無營業
保利(嘉善)綜合服務管理有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
內蒙古保利愛之蒙物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
遼寧暉創物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
四川保創國經物業服務有限公司	中國	人民幣3,900,000元	-	-	51%	51%	物業管理
保利環境服務(廣東)有限公司(「保利環境」)(附註(e))	中國	人民幣50,000,000元	65%	-	-	-	環境服務

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2022年及2021年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行繳足股本	本公司應佔股權				主要業務
			直接		間接		
			2022年	2021年	2022年	2021年	
廣州黃埔保利物業服務有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	物業管理
廣州保荔物業發展有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	物業管理
保利(海南經濟特區)物業服務有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	暫無營業
白銀保衛利環境服務有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	-	-	65%	-	環境服務
恒遠(香港)服務有限公司	香港	人民幣零元	100%	100%	-	-	暫無營業

- (a) 所有在中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 本集團旗下所有公司均已採納12月31日作為其財政年度年結日。
- (c) 所有在中國及香港成立的實體均屬內資有限責任公司的形式。
- (d) 保利(長春)作為本集團擁有50%權益的附屬公司入賬，原因是所有戰略財務及經營決策須經全體股東一致同意批准。保利長春全體股東已訂立一致行動協議，通過簽訂一致行動協議，其他股東同意在未能達成一致同意時遵循本集團作出的戰略財務及經營決策。由於本集團取得監管保利長春相關活動的實際投票控制權，保利長春作為本集團的附屬公司入賬。
- (e) 該等附屬公司於截至2022年12月31日止年度新註冊成立。

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表載列擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有的		分配予非控股權益的		累計非控股權益		
		所有權權益及投票權比例		溢利/(虧損)				
		2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
保利長春	中國	50%	50%	1,788	7,069	18,094	16,307	
保利天創	中國	40%	40%	7,603	7,758	46,997	39,393	
保利中設	中國	40%	40%	4,090	3,562	16,587	12,497	
華昌物業	中國	20%	20%	2,070	2,272	11,431	11,952	
保利環境	中國	35%	-	(2,936)	-	14,564	-	
擁有非控股權益的個別								
不重大附屬公司							46,532	22,947
							154,205	103,096

35 主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

有關各間本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要載於下文。下文的財務資料概要指集團內公司間對銷前的金額。

名稱	保利長春		保利天創	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產	891	927	44,891	46,605
流動資產	87,396	67,699	128,717	104,280
非流動負債	–	–	(10,104)	(12,628)
流動負債	(52,099)	(36,013)	(46,012)	(39,775)
資產淨值	36,188	32,613	117,492	98,482
非控股權益	18,094	16,307	46,997	39,393
收入	105,512	124,860	452,170	388,305
溢利及全面收入總額	3,575	14,138	19,010	19,394
非控股權益應佔溢利	1,788	7,069	7,603	7,758
已付非控股權益的股息	–	–	–	–
經營活動的現金(流出)/流入淨額	(4,346)	199	1,526	14,276
投資活動的現金流出淨額	(149)	(492)	(6,821)	(3,954)
融資活動的現金流出淨額	–	–	(1,278)	–
現金(流出)/流入淨額	(4,495)	(293)	(6,573)	10,322

綜合財務報表附註

35 主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

名稱	保利中設		華昌物業	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產	824	1,600	22,290	26,542
流動資產	50,678	37,130	65,618	68,734
非流動負債	-	-	(3,249)	(6,528)
流動負債	(10,035)	(7,488)	(27,504)	(28,990)
資產淨值	41,467	31,242	57,155	59,758
非控股權益	16,587	12,497	11,431	11,952
收入	54,261	46,009	113,176	95,163
溢利及全面收入總額	10,225	8,905	10,352	11,358
非控股權益應佔溢利	4,090	3,562	2,070	2,272
已付非控股權益的股息	-	-	2,591	2,378
經營活動的現金流入淨額	16,364	13,270	13,574	13,889
投資活動的現金流出淨額	(207)	(59)	(20)	(18)
融資活動的現金流出淨額	(431)	(611)	(13,345)	(34,484)
現金流入／(流出)淨額	15,726	12,600	209	(20,613)

35 主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

名稱	保利環境
	2022年 人民幣千元
非流動資產	12,818
流動資產	45,519
非流動負債	(165)
流動負債	(16,560)
資產淨值	41,612
非控股權益	14,564
收入	8,168
虧損及全面開支總額	(8,387)
非控股權益應佔虧損	(2,936)
已付非控股權益的股息	—
經營活動的現金流出淨額	(16,052)
投資活動的現金流出淨額	(2,648)
融資活動的現金流入淨額	49,882
現金流入淨額	31,182

綜合財務報表附註

36 重大關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於兩個年度與關聯方訂立下列重大交易。

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團的關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司(本集團除外)
中國保利集團	最終控股公司及其附屬公司 (保利發展控股集團及保利財務除外)
保利財務	中國保利集團的附屬公司

(b) 重大關聯方交易

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
保利發展控股集團		
提供服務		
—物業管理服務	155,248	165,053
—非業主增值服務(不包括租金收入)	1,377,636	1,140,676
—社區增值服務	406,116	161,924
—租金收入	57,314	39,743
攤分租金開支	67,009	36,582
租賃合約安排		
—租賃資產	493,092	674,881
—租賃負債	37,086	31,471
—折舊	292,482	243,340
—利息開支	1,071	4,867
—租金開支	5,418	10,336
硬件採購開支	3,814	8,855

36 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
—物業管理服務	27,873	26,296
—非業主增值服務(不包括租金收入)	144,732	138,261
—社區增值服務	22,526	17,298
—租金收入	16,096	14,104
租賃合約安排		
—使用權資產	133	399
—租賃負債	141	413
—折舊	266	267
—利息開支	10	3
—租金開支	252	—
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
—物業管理服務	8,783	7,149
—非業主增值服務(不包括租金收入)	71,366	76,699
—社區增值服務	13,325	19,451
保利財務		
利息收入	12,374	20,692

綜合財務報表附註

36 重大關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方結餘

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
保利發展控股集團		
— 貿易應收款項	501,381	324,393
— 按金及其他應收款項	15,236	14,472
— 貿易應付款項	97,713	38,417
— 應計費用及其他應付款項	60,561	87,026
— 合約負債	33,546	33,398
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	70,838	41,309
— 按金及其他應收款項	24,597	25,996
— 貿易應付款項	6,032	312
— 應計費用及其他應付款項	4,018	10,651
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	47,438	23,113
— 按金及其他應收款項	136	1,821
— 貿易應付款項	3,738	2,617
— 應計費用及其他應付款項	509	342
中國保利集團及其附屬公司		
— 貿易應收款項	513	258
— 按金及其他應收款項	119	—
— 貿易應付款項	—	1,346
— 應計費用及其他應付款項	102	87
中國保利集團的聯營企業		
— 貿易應付款項	447	66

合約負債及來自保利發展控股集團的一名聯營企業的其他應收款為無抵押，按市場利率計息，及按要求償還。上述其餘結餘均為無抵押、不計息及按要求或按合約條款償還(2021年：相同)。

36 重大關聯方交易(續)

(d) 與其他國家控制實體的重大交易

本集團部分業務在目前由中國政府直接或間接擁有或控制的企業(「**國家控制實體**」)主導的經濟環境進行。此外，本集團本身為中國保利集團下較大型集團公司的一部分，該集團由中國政府控制。除與本附註所披露的中國保利集團、其他關連人士及關聯方進行的交易外，本集團亦與其他國家控制實體進行業務。本集團認為，就本集團與彼等進行的業務交易而言，該等國家控制實體為獨立第三方。

於製訂與其他國家控制實體交易的定價策略及批准過程時，本集團並無區分對手方是否國家控制實體。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團向其他國有企業提供物業管理服務。本集團大部分銀行存款存放於與政府相關的金融機構，所產生的利息收入與彼等相關。於製訂服務的定價策略及批准過程時，本集團並無區分對手方是否國家控制企業。本集團認為，全部該等交易乃於日常業務過程中按正常商業條款進行。

37 報告日後事項

於2022年12月31日後直至本報告發出日期，本集團並無重大期後事項。

五年財務概要

綜合全面收益表

	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4,229,378	5,966,836	8,037,156	10,782,549	13,686,662
服務成本	(3,378,100)	(4,756,115)	(6,538,095)	(8,767,909)	(11,112,818)
毛利	851,278	1,210,721	1,499,061	2,014,640	2,573,844
其他收入及其他淨收益及虧損	26,638	34,510	210,477	153,909	163,996
銷售及營銷開支	–	(5,171)	(15,187)	(9,460)	(6,370)
行政開支	(415,266)	(568,625)	(769,722)	(1,006,025)	(1,207,019)
其他開支	(3,621)	(1,385)	(2,377)	(1,979)	(1,661)
應佔聯營企業及合營企業業績	4,607	16,282	17,745	21,915	(4,803)
融資成本	(823)	(898)	(4,805)	(10,563)	(4,629)
除稅前溢利	462,813	685,434	935,192	1,162,437	1,513,358
所得稅開支	(126,746)	(182,252)	(239,077)	(291,553)	(380,009)
年內溢利	336,067	503,182	696,115	870,884	1,133,349
以下各方應佔年內溢利：					
— 本公司擁有人	328,444	490,511	673,525	845,693	1,112,933
— 非控股權益	7,623	12,671	22,590	25,191	20,416
	336,067	503,182	696,115	870,884	1,133,349

綜合財務狀況表

	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產					
非流動資產	255,070	267,761	545,529	1,147,355	976,607
流動資產	2,297,362	7,303,306	8,898,653	9,990,568	12,132,930
資產總值	2,552,432	7,571,067	9,444,182	11,137,923	13,109,537
負債					
流動負債	1,830,745	2,423,925	3,129,759	4,136,162	5,185,062
非流動負債	28,558	24,894	67,644	112,999	79,646
負債總額	1,859,303	2,448,819	3,197,403	4,249,161	5,264,708
權益總額	693,129	5,122,248	6,246,779	6,888,762	7,844,829