



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

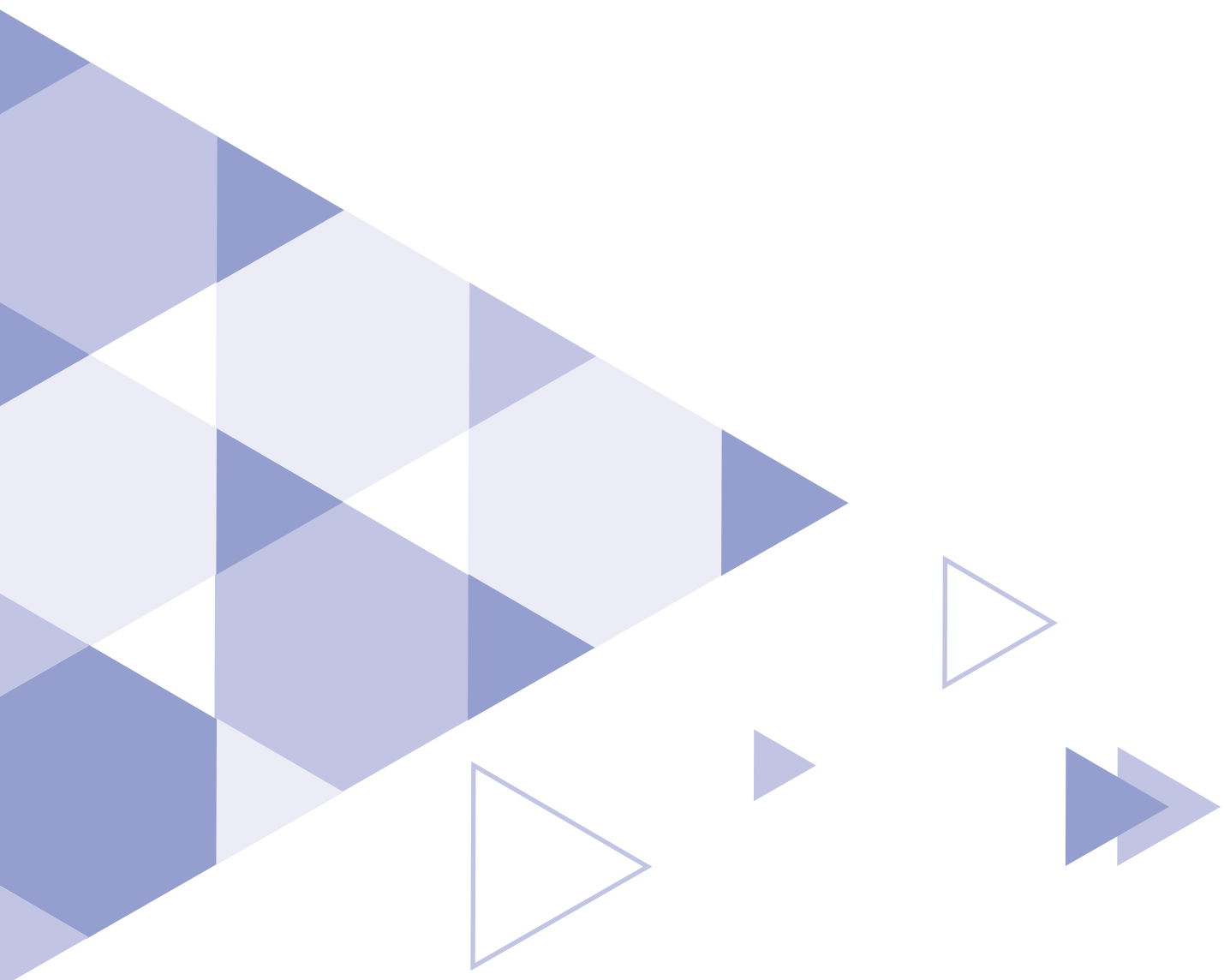


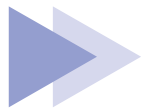
2023
中期報告

保持進步

目錄

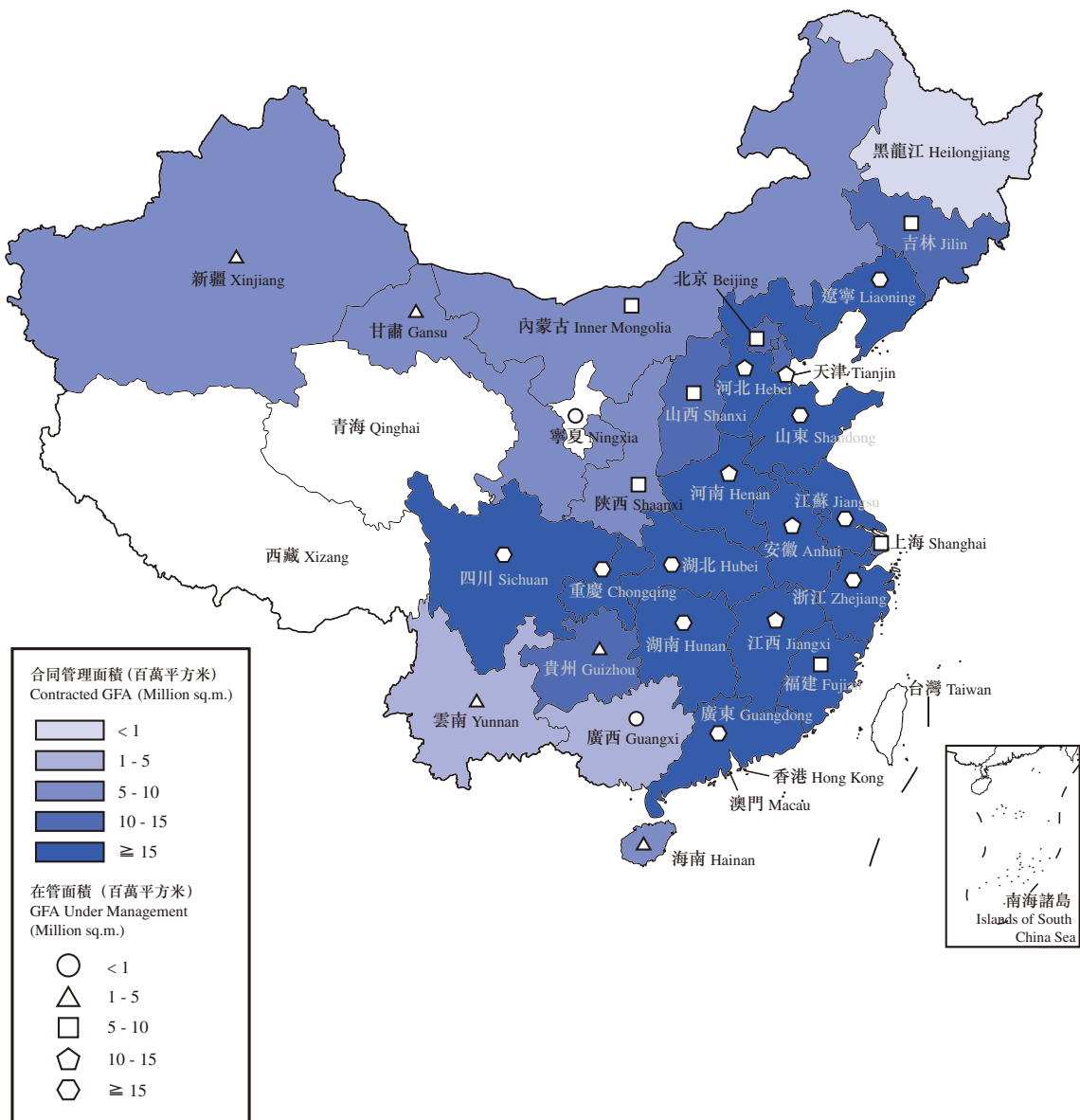
公司概覽	2	中期簡明綜合財務報表審閱報告	27
公司資料	3	中期簡明綜合損益及其他全面收益表	28
財務概要	5	中期簡明綜合財務狀況表	29
獎項和榮譽	6	中期簡明綜合權益變動表	31
管理層討論與分析	7	中期簡明綜合現金流量表	33
企業管治及其他資料	22	中期簡明綜合財務報表附註	34





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2023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服務規模排名第一。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2023年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為842.4百萬平方米與650.5百萬平方米，遍佈全國28個省、直轄市及自治區的209個城市。





公司資料

截至二零二三年八月二十二日，即本中期報告日期（「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

廖模瓊女士（主席）（於2023年5月17日獲委任）

楊海波先生（於2023年5月17日獲委任）

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

鯉魚涌英皇道728號8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

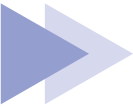
保利發展廣場48-49層

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



公司資料

截至二零二三年八月二十二日，即本報告日期

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6月30日止六個月	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	7,141.2	6,449.4
毛利(人民幣百萬元)	1,511.5	1,304.9
毛利率	21.17%	20.23%
期內溢利(人民幣百萬元)	776.8	635.5
淨利率	10.9%	9.9%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	763.5	628.3
每股基本盈利(人民幣元)	1.38	1.14
股東權益回報率(加權平均)	9.7%	9.0%

綜合財務狀況表概要

	於2023年	於2022年
	6月30日	12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	14,626.4	13,109.5
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	6,895.9	8,956.3
權益總額(人民幣百萬元)	8,328.6	7,844.8
資產負債率	43.1%	40.2%

獎項和榮譽



2023中國物業服務百強企業(Top 3)



2023中國物業管理上市公司20強



2023中國物業服務百強企業經營績效TOP10



2023中國智慧城市服務領先企業



2023中國物業服務質量領先企業



2023中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2023中國物業服務企業綜合實力10強



2023中國國有物業服務企業綜合實力10強



2023中國物業管理上市公司領先企業—營收規模TOP10



2023中國物業管理上市公司領先企業—ESG可持續發展TOP10



2023中國物業管理上市公司領先企業—管理規模TOP10



2023中國物業管理上市公司領先企業—盈利規模TOP10

管理層討論與分析

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2023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服務規模排名第一。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，並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2023年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為842.4百萬平方米與650.5百萬平方米，遍佈全國28個省、直轄市及自治區的209個城市。

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67.5%

截至2023年6月30日止六個月，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣4,818.1百萬元，較2022年同期上升約21.8%，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：

於6月30日

項目來源	2023年			2022年		
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	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 管理數量
保利發展控股集團(附註1)	322,759	38.3	1,467	296,667	40.6	1,307
第三方(附註2)	519,644	61.7	1,363	434,885	59.4	1,268
合計	842,403	100.0	2,830	731,552	100.0	2,575

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集團股份有限公司(「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。

管理層討論與分析

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。保利發展控股集團連續十三年蟬聯「中國房地產行業的領導公司品牌」。截至2023年6月30日止六個月（「期內」或「期間」），保利發展控股集團實現簽約金額人民幣2,368.21億元，排名行業第一。於2023年6月30日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為322.8百萬平方米。

本集團以客戶需求作為核心，不斷提高客戶滿意度和服務效率，持續提升市場競爭力。期內，本集團新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣1,389.6百萬元，新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣1,286.3百萬元（不含續簽項目）。於2023年6月30日，來自第三方項目的合同管理面積約為519.6百萬平方米，較2022年12月31日的合同管理面積增長約61.3百萬平方米，佔總合同管理面積約61.7%。

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：

項目來源	截至6月30日止六個月或於6月30日									
	2023年					2022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	%		
保利發展控股集團	2,849,523	59.1	238,430	36.7	1,137	2,468,530	62.4	200,797	38.4	950
第三方	1,968,609	40.9	412,034	63.3	1,093	1,486,370	37.6	322,295	61.6	960
總計	4,818,132	100.0	650,464	100.0	2,230	3,954,900	100.0	523,092	100.0	1,910

多年來本集團專注於市場化能力鍛造，不斷夯實市場拓展的發展引擎功能。於2023年6月30日，來自第三方項目的在管面積達到約412.0百萬平方米，較2022年底的在管面積增長約59.0百萬平方米，佔總在管面積約63.3%。截至2023年6月30日止六個月，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣1,968.6百萬元，較2022年同期大幅增長約32.4%，佔物業管理服務總收入約40.9%，同比提高約3.3個百分點。

管理層討論與分析

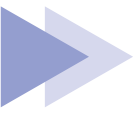
本集團秉承高質量發展定位，不斷提升拓展項目質量，聚焦核心城市、核心業態與優質資源的深耕。本集團堅持城市深耕策略，根據城市潛力與本集團資源分佈，聚焦重點48城拓展，期內新簽約單年合同金額佔比達約80.8%，進一步提升核心區域項目密度，有助優化區域規模效應和成本集約。同時，在「大物業」戰略引領下，本集團聚焦發力非居業態，在商業及寫字樓、公共及其他非居物業領域加速市場開拓，並於期內實現新簽約第三方非居業態項目的單年合同金額佔比達約83.8%。其中，本集團在公共物業領域深耕城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業三大優勢業態，新簽約合同金額佔公共及其他物業的比例達約51.7%。期內，本集團持續深挖關鍵資源與優質客戶，聚焦國資商辦客戶及金融、通訊、能源、科技等細分行業優質資源，提升項目質量與單盤貢獻，期內，本集團取得單年合同金額超千萬元的項目33個，其新簽約單年合同金額佔比達約47.3%。

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6月30日止六個月或於6月30日

項目來源	2023年					2022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	2,835,990	58.9	269,687	41.5	1,293	2,415,410	61.1	229,707	43.9	1,077
非住宅物業	1,982,142	41.1	380,777	58.5	937	1,539,490	38.9	293,385	56.1	833
— 商業及寫字樓	757,882	15.7	23,133	3.5	304	604,552	15.3	17,634	3.4	264
— 公共及其他物業	1,224,260	25.4	357,644	55.0	633	934,938	23.6	275,751	52.7	569
合計	4,818,132	100.0	650,464	100.0	2,230	3,954,900	100.0	523,092	100.0	1,910

針對住宅社區，本集團推出了三大物業服務品牌：「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」，以滿足不同客群的居住需求。本集團以安全、智慧、共建三大內容為物業服務基座，持續搭建住宅產品服務體系，同時聚焦便捷服務、社區氛圍、社群文化三大維度，提供全年齡段的美好生活服務。於2023年6月30日，本集團住宅社區的在管面積約為269.7百萬平方米。截至2023年6月30日止六個月，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣2,836.0百萬元，較2022年同期增長約17.4%。



管理層討論與分析

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，以「場景運營」服務理念為核心，提供物業管理、資產管理與企業服務三位一體服務體系，致力於打造國資服務領軍品牌。本集團專注於一二線核心城市，加大對銀行系統、通訊產業、科技企業等重點細分客戶群的拓展力度，打造專屬化服務優勢。期內，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388.1百萬元，新拓展了北京國開金融寫字樓、成都白鷺灣科技生態園科創一中心、廣州白雲金控大廈等標誌性項目。截至2023年6月30日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為23.1百萬平方米。截至2023年6月30日止六個月，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣757.9百萬元，較2022年同期增長約25.4%。

針對公共及其他物業，本集團打造了「保利公共服務」物業服務品牌，涵蓋城鎮景區、高校及教研物業、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，提供多項公建通用基礎服務及行業細分專業服務，形成了以基層綜合治理為特色，以一站式響應和一體化調度為優勢的全域服務生態。本集團依據多年的探索和實踐，全面引入全域服務治理的創新理念，迭代升級「全域飛輪」模式，從擦亮城市名片著手，升級公共服務產品體系「一芯四法九場景」，不斷夯實全域服務產品力。本集團已成功打造多個城市名片項目，包括西塘古鎮景區、廣州塔景區、廣州海珠濕地景區等，助力構建善治、優居、興業、和美發展的治理氛圍。

截至2023年6月30日止六個月，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689.6百萬元，重點拓展項目包括上海外灘觀光隧道、上海軌道交通17號綫、上海對外經貿大學、大連廣鹿島環衛一體化、天津市南開醫院等。截至2023年6月30日止六個月，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣1,224.3百萬元，較2022年同期增長約30.9%，佔物業管理服務總收入的比重約25.4%，收入佔比較2022年同期增長約1.8個百分點。

管理層討論與分析

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6月30日止六個月		
	2023年 (人民幣元/平方米/月)	2022年	變動 (人民幣)
住宅社區	2.29	2.25	增加0.04元
— 保利發展控股集團	2.40	2.34	增加0.06元
— 第三方	1.78	1.78	持平

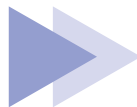
非業主增值服務—佔總收入約14.7%

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6月30日止六個月			
	2023年		2022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	579,115	55.1	642,847	58.9
寫字樓租賃	198,020	18.9	200,112	18.3
其他非業主增值服務	273,488	26.0	249,282	22.8
總計	1,050,623	100.0	1,092,241	100.0

截至2023年6月30日止六個月，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,050.6百萬元，較2022年同期下降約3.8%，乃主要由於本集團提供案場協銷服務的項目數量下降。期內，寫字樓租賃收入及其他非業主增值服務收入相對平穩。



管理層討論與分析

社區增值服務－佔總收入約17.8%

本集團向業主提供社區增值服務，包括(i)社區資產經營服務，以業主社區資產為中心，整合美居服務、車位代銷服務、房屋租售經紀等服務，充分發揮物業場景優勢和產業協同優勢，為業主提供一體化資產交易和經營服務；及(ii)社區生活服務及其他，涵蓋社區零售、家政服務、車場服務、空間運營及其他服務，圍繞社區場景和業主生活需求，為業主提供多元便民服務，提升業主生活便捷度和滿意度。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
社區資產經營服務	397,087	31.2	379,871	27.1
社區生活服務及其他	875,364	68.8	1,022,425	72.9
總計	1,272,451	100.0	1,402,296	100.0

截至2023年6月30日止六個月，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣1,272.5百萬元。其中，社區資產經營服務收入約為人民幣397.1百萬元，同比增長約4.5%，主要由於本集團服務的資產規模增長以及房屋租售經紀服務等業務內容拓寬；社區生活服務及其他收入約為人民幣875.4百萬元，同比下降約14.4%，主要由於社區零售、家政服務等到家業務的部分消費需求及產品服務變化。

未來發展

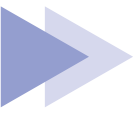
在經濟發展的波動調整中，物業管理服務行業作為基础性、民生型服務業，在社區保障、商業服務、公共治理等領域積極作為，呈現出較好的發展韌性和穩定性。伴隨一系列經濟支持政策的落地，行業也有望在舊城改造、城市服務、社區生活等領域迎來新的發展機遇。我們將以「攻堅市場、登高品質、提效運營」為工作主線，打造核心競爭力，聚焦高質量發展理念，加速提升市場份額，持續夯實專業化服務能力及精益化管理能力，推動本集團高質量發展。

聚焦高質量拓展，進一步提升拓展密度

我們堅定推進「大物業」戰略，在現有規模優勢、多元業態經驗、差異化產品能力的基礎上，依託全國性業務網絡佈局，進一步提升項目拓展密度，打造核心項目集群。我們將優選重點城市和重點區域，以打造城市名片為切入點，聯動住宅、城鎮景區、國資商辦等優勢業態聚焦發力，加速帶動區域項目拓展，實現多業態、多場景的服務融合，構建更具服務深度的業務體系，推動本集團高質量拓展升級。

升級場景服務優勢，打造社區增值服務核心競爭力

我們將聚焦社區增值服務產品的核心競爭力打造，升級產業能力垂直化、專業化建設。一是優化產品設計，我們將圍繞業主在社區生活和資產管理服務的需求，發揮物業屬地場景的服務優勢，打造更具性價比、時效性和服務專屬性的產品，滿足業主的差異化需求；二是圍繞增強業主服務體驗，我們將在客戶需求把握、產品組合優化、營銷渠道完善、服務模式創新等方面加強探索，加速社區便民生活圈建設，提升業主居住的便捷度和幸福感；三是優化組織和機制保障，我們將升級組織架構和管控體系，以更好地適配業務發展特性，優化空間和人員協同配合，並強化信息工具建設和應用，提高社區增值服務的協同性、專業性及時效性。



管理層討論與分析

以客戶為導向，提升品質服務滿意度和感知度

品質建設是本集團高質量發展的重要環節，我們倡導以品質促發展、以品質提效益。我們將更加貼近客戶的服務需求，在服務設計上更加精準、有效。我們將圍繞客戶服務感知提升，優化品質服務體系，健全客戶體驗評價體系，並優化客戶滿意度調研，聚焦客戶反饋促進品質進階。同時，我們將完善升級全業態服務標準，著力建設全業態標桿項目，加速優秀項目的經驗沉澱、萃取及推廣，並發揮品質顧問專家團隊的諮詢和督導功能，帶動整體項目品質的進一步提升。

持續管理創新，實現全面精益和提效運營

伴隨業務規模擴展，精益運營管理對於企業可持續發展的重要性愈發凸顯。我們將持續加大在成本管理、組織人才和數字化應用上的管理創新和精益運營。在成本精益上，將深化全面預算體系與項目全周期成本管控，提升項目成本管理精度，通過項目經驗成本數據，不斷提高成本管理的科學性、集約性；在組織和人才上，將拓寬人才引進渠道，加大關鍵崗位人才的引進，並不斷優化激勵機制與組織形態，適配跨區域、跨業態、跨產業的業務發展特點；在數字工具應用上，將加速迭代智慧化住宅片區、數字商辦、智慧公共服務方面的智慧化工具及數字化應用，賦能業務高效精準管控，推動數字工具與業務管理的融合縱深發展。

管理層討論與分析

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。

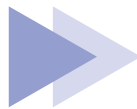
下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022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	4,818,132	67.5	3,954,900	61.3	21.8
非業主增值服務	1,050,623	14.7	1,092,241	16.9	-3.8
社區增值服務	1,272,451	17.8	1,402,296	21.8	-9.3
合計	7,141,206	100.0	6,449,437	100.0	10.7

截至2023年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣7,141.2百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣6,449.4百萬元)，較2022年同期增加約10.7%。主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

服務成本

期內，本集團的服務成本約為人民幣5,629.7百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣5,144.6百萬元)，較2022年同期增加約9.4%。服務成本的增加主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目數目的增加，相應的外包成本及公用設施成本增加所致。



管理層討論與分析

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6月30日止六個月

	2023年			2022年		
	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	820,751	54.3	17.03	654,142	50.1	16.54
非業主增值服務	205,661	13.6	19.58	203,484	15.6	18.63
社區增值服務	485,105	32.1	38.12	447,253	34.3	31.89
合計	1,511,517	100.0	21.17	1,304,879	100.0	20.23

截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣1,511.5百萬元，較2022年同期的約人民幣1,304.9百萬元增加約15.8%，本集團的毛利率從2022年同期約20.23%上升至約21.17%。

截至2023年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為17.03%（截至2022年6月30日止六個月：約16.54%），較2022年同期上升約0.49個百分點，略有上升。

截至2023年6月30日止六個月，本集團非業主增值服務的毛利率約為19.58%（截至2022年6月30日止六個月：約18.63%），較2022年同期上升約0.95個百分點，略有上升。

截至2023年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為38.12%（截至2022年6月30日止六個月：約31.89%），較2022年同期上升約6.23個百分點。

其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2023年6月30日止六個月，其他收入及其他收益及虧損淨額約為人民幣47.4百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣58.8百萬元減少約19.3%。主要由於匯率變動確認的匯兌淨收益減少所致。



管理層討論與分析

行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣516.3百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣515.2百萬元增加約0.2%。本集團的行政開支佔總收入的比例約為7.2%（截至2022年6月30日止六個月：約8.0%），較2022年同期有所下降。

期內溢利

截至2023年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣776.8百萬元，較2022年同期的約人民幣635.5百萬元增加約22.2%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣763.5百萬元，較2022年同期的約人民幣628.3百萬元增加約21.5%；淨利率約為10.9%，較2022年同期增加約1.0個百分點。

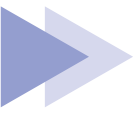
流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2023年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2023年6月30日，流動資產約為人民幣13,839.8百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣12,132.9百萬元增長約14.1%。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣6,895.9百萬元（其中約人民幣116.7百萬元以港幣計值，剩餘以人民幣計值），較於2022年12月31日約人民幣8,956.3百萬元減少約23.0%，主要由於本集團將資金投入到使用效率更高的資產運營業務及增值服務所致。於2023年6月30日，本集團的資產負債率約43.1%，較於2022年12月31日的約40.2%增加約2.9個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2023年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣8,328.6百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣7,844.8百萬元增加約人民幣483.8百萬元，增加約6.2%，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、家具及設備。於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣232.0百萬元，較於2022年12月31日約人民幣218.9百萬元增加約人民幣13.1百萬元，主要由於本集團業務運營採購運輸設備及新增使用權資產所致。



管理層討論與分析

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、車位和會所。於2023年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣369.5百萬元，較於2022年12月31日約人民幣512.5百萬元減少約人民幣143.0百萬元，主要由於計提折舊所致。

無形資產

本集團的無形資產主要包括收購附屬公司產生的物業管理合同及商譽。於2023年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣109.8百萬元，較於2022年12月31日約人民幣114.8百萬元減少約人民幣5.0百萬元，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2023年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,961.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣2,263.2百萬元增加約人民幣698.3百萬元，乃主要由於(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，貿易應收款項餘額增加。

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2023年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣3,889.3百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣873.0百萬元增加約人民幣3,016.3百萬元。主要由於與保利發展控股集團開展車位租售業務代理服務支付的人民幣30億元保證金，根據合同約定將於2023年12月收回。



管理層討論與分析

貿易應付款項

於2023年6月30日，貿易應付款項約為人民幣1,922.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,574.9百萬元增加約22.1%。主要是由於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；(iv)應付薪金；及(v)應付股息。

於2023年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣2,484.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,988.9百萬元增加約24.9%。主要是由於(i)於2023年6月30日，應付股息約為人民幣278.3百萬元(2022年12月31日：無)，為已宣派但於2023年6月30日尚未派發的2022年度股息；(ii)與裝修有關的業主按金增加；及(iii)自業主的暫收款增加。

借款

於2023年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2023年6月30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

本集團於期內概無任何重大投資、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」及本公司日期為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。

管理層討論與分析



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2023年6月30日，本集團已使用募集資金約3,865.8百萬港元，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1,352.4百萬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 所得款項淨額的用途	如該公告所述 佔所得款項 淨額的百分比 %	如該公告 所述計劃用途 所得款項淨額 百萬港元	截至2023年 6月30日止 實際動用所得 款項淨額 百萬港元	截至2023年 6月30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
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	144.8	820.6	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	3,234.4	27.0	2024年12月31日 或之前
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	56.0	413.7	2024年12月31日 或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	430.6	91.2	2024年12月31日 或之前
合計	100.0	5,218.2	3,865.8	1,352.4	

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。



管理層討論與分析

或然負債

於2023年6月30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2023年6月30日後直至本報告日期，本集團無其他重大期後事項。

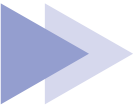
僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團有37,377名僱員（於2022年6月30日：42,827名僱員）。截至2023年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣2,285.4百萬元。

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。

員工培訓與發展

本集團重視人才招聘，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，開展「總字級二期」關鍵崗位招聘行動，吸引高質量內外部管理及專業人才加入。本公司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」專業人才提升項目，針對關鍵崗位升級人才管理體系，促進關鍵人才管理工作科學化，塑造星火文化標杆，持續優化公司組織氛圍，實現員工與公司共同發展。



企業管治及其他資料

中期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息。

審閱賬目

本公司的審核委員會(「審核委員會」)遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《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。

審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表及中期報告，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》附錄十四第二分部所載的《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)的守則條文，作為自身之企業管治守則。於截至2023年6月30日止六個月期間，本公司已遵守《企業管治守則》的全部適用守則條文。

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」)，作為董事及本公司監事(「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，且彼等已確認截至2023年6月30日止六個月期間一直遵守《標準守則》所載的標準規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月期間，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。

限制性股票激勵計劃

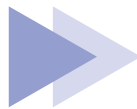
經本公司日期為2022年2月18日的臨時股東大會批准，本公司已採納《保利物業服務股份有限公司第一期限制性股票激勵計劃》（「**限制性股票激勵計劃**」或「**該計劃**」），該計劃有效期為十年。

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。

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)該計劃；(ii)首次授予方案；(iii)授權董事會辦理該計劃相關事宜；(iv)該計劃管理辦法及該計劃實施考核辦法；(v)該計劃項下首次授予；及(vi)該計劃項下首次授予之預留授予。

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中期簡明綜合財務報表附註25。

限制性股票激勵計劃屬於《上市規則》第17.01(1)(b)條項下上市發行人授出現有股份的股份計劃。本公司將按照《上市規則》第17.12(1)條在年報中披露與限制性股票激勵計劃有關的進一步詳情。



企業管治及其他資料

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2023年6月30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》(「《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／ 最高行政人員姓名	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	1,115,697 (L)	0.009
姚玉成	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	81,400 (L) ⁽²⁾	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L：

(1) 於2023年6月30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) 吳蘭玉女士及姚玉成先生已接受本公司依據限制性股票激勵計劃分別授予的116,800股及81,400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2023年6月30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。

企業管治及其他資料

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2023年6月30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：

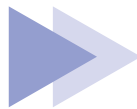
類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的 本公司類別 股份權益數	佔本公司 相關類別股 已發行股份 百分比(%)	佔本公司 已發行總股份 百分比(%)
H股	HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	投資經理	10,247,093 (L)	6.68	1.85
	興證全球基金管理有限公司	投資經理	9,088,400 (L)	5.93	1.64
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000 (L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000 (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
	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	中國保利集團有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000 (L)	100.00	72.289
	保利南方集團有限公司 ⁽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

* 於2023年6月30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。



企業管治及其他資料

- (1) 該等所持H股股份數目的披露根據截至2023年6月30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2023年6月30日止最後申報之權益披露通知(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2023年6月30日止最後申報之權益披露通知(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集團有限公司(「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。因此根據《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2023年6月30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。

董事及監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2023年6月30日止六個月內及直至本報告日期，董事及監事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

劉慧妍女士及鍾好女士不再擔任本公司監事，自2023年5月17日起生效。

廖模瓊女士及楊海波先生獲委任為本公司監事，自2023年5月17日起生效。

《公司章程》

本公司的《公司章程》經2023年5月17日及2023年5月31日的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(www.polywuye.com)及香港聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)查閱。

中期簡明綜合財務報表審閱報告



致保利物業服務股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

吾等已審閱第28至54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」)的中期簡明綜合財務報表，當中包括於2023年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干闡釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期簡明綜合財務報表。吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等所協定的委聘條款而僅向閣下(作為整體)作出匯報，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，致使吾等相信中期簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

其他事項

截至2022年6月30日止六個月期間的比較中期簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及該等中期簡明綜合財務報表包含的相關闡釋附註乃摘錄自由另一名核數師審閱的貴集團截至2022年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務報表，該核數師曾於2022年8月29日對中期簡明綜合財務報表發表了無保留結論。

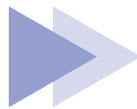
天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

溫永平

執業證書編號P07471

香港，2023年8月22日



中期簡明綜合損益及其他全面收益表

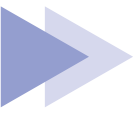
截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	7,141,206	6,449,437
服務成本		(5,629,689)	(5,144,558)
毛利		1,511,517	1,304,879
其他收入及其他收益及虧損淨額	6	47,419	58,768
銷售及營銷開支		(7,644)	(1,771)
行政開支		(516,256)	(515,247)
其他開支		(837)	(510)
應佔聯營企業及合營企業業績		1,384	12,757
融資成本		(2,377)	(2,321)
除稅前溢利	7	1,033,206	856,555
所得稅開支	8	(256,363)	(221,022)
期內溢利		776,843	635,533
以下各方應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		763,525	628,305
— 非控股權益		13,318	7,228
		776,843	635,533
其他全面收入／(開支)(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／(虧損)		1,111	(2,000)
期內其他全面收入／(開支)(扣除稅項)		1,111	(2,000)
期內全面收入總額		777,954	633,533
以下各方應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		764,636	626,305
— 非控股權益		13,318	7,228
		777,954	633,533
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 基本及攤薄	10	1.38	1.14

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	232,029	218,873
租賃資產及投資物業	12	369,470	512,476
無形資產	13	109,777	114,783
於聯營企業及合營企業的權益	14	14,156	68,182
按公平值計入其他全面收入的金融資產	15	–	12,000
物業、廠房及設備預付款項	18	6,629	10,884
遞延稅項資產		54,564	39,409
		786,625	976,607
流動資產			
存貨	16	37,633	40,408
貿易應收款項及應收票據	17	2,961,538	2,263,249
預付款項、按金及其他應收款項	18	3,889,285	872,957
現金及現金等價物	19	6,895,924	8,956,316
		13,784,380	12,132,930
分類為持有待售資產	14	55,410	–
		13,839,790	12,132,930
流動負債			
貿易應付款項	20	1,922,465	1,574,871
應計費用及其他應付款項	21	2,484,222	1,988,900
合約負債	22	1,582,333	1,429,000
租賃負債	23	32,978	38,294
應付所得稅		200,463	153,997
		6,222,461	5,185,062
流動資產淨值		7,617,329	6,947,868
資產總值減流動負債		8,403,954	7,924,475



中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	23	65,544	68,921
遞延稅項負債		9,857	10,725
		75,401	79,646
資產淨值		8,328,553	7,844,829
股本及儲備			
股本	24	553,333	553,333
儲備		7,606,860	7,137,291
本公司擁有人應佔權益		8,160,193	7,690,624
非控股權益		168,360	154,205
權益總額		8,328,553	7,844,829

第28至54頁所載中期簡明綜合財務報表經董事會於2023年8月22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

中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	限制性股票 激勵計劃 所持股份 人民幣千元 (附註25)	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	公平值 儲備 人民幣千元 (附註(c))	股份支付 儲備 人民幣千元 (附註25)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	553,333	4,535,479	-	5,594	222,540	10,500	-	1,458,220	6,785,666	103,096	6,888,762
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	628,305	628,305	7,228	635,533
其他全面開支(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	-	-	-	-	-	(2,000)	-	-	(2,000)	-	(2,000)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(2,000)	-	628,305	626,305	7,228	633,533
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,411	19,411
轉撥法定儲備	-	-	-	-	30,503	-	-	(30,503)	-	-	-
根據限制性股票激勵計劃											
所購買的自有股份	-	-	(45,912)	-	-	-	-	-	(45,912)	-	(45,912)
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	-	5,329	-	5,329	-	5,329
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(168,767)	(168,767)	-	(168,767)
於2022年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	(45,912)	5,594	253,043	8,500	5,329	1,887,255	7,202,621	129,735	7,332,356

中期簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	限制性股票 激勵計劃	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	公平值 儲備 人民幣千元 (附註(c))	股份支付 儲備 人民幣千元 (附註25)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
			所持股份 人民幣千元 (附註25)								
於2023年1月1日(經審核)	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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	763,525	763,525	13,318	776,843
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	-	-	-	-	-	1,111	-	-	1,111	-	1,111
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,111	-	763,525	764,636	13,318	777,954
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450	2,450
根據限制性股票激勵計劃											
所購買的自有股份(附註25)	-	-	(35,913)	-	-	-	-	-	(35,913)	-	(35,913)
出售按公平值計入其他全面收入的 權益工具投資	-	-	-	-	-	(11,611)	-	11,611	-	-	-
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	-	19,173	-	19,173	-	19,173
向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,613)	(1,613)
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(278,327)	(278,327)	-	(278,327)
於2023年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	(81,825)	(9,018)	276,667	-	40,489	2,845,068	8,160,193	168,360	8,328,553

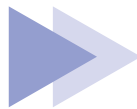
附註：

- 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。
- 法定儲備指自本公司及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期內純利(基於中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致相關實體註冊資本的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。
- 公平值儲備指於各期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。

中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所用現金		(1,784,385)	(2,177,834)
已付所得稅		(225,920)	(166,834)
已付利息		(2,377)	(2,321)
經營活動所用現金淨額		(2,012,682)	(2,346,989)
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)
購買物業、廠房及設備		(36,394)	(30,453)
購買租賃資產及其他投資物業		–	(92,837)
出售物業、廠房及設備所得款項		258	588
已收利息		28,001	32,826
投資活動所用現金淨額		(8,135)	(93,928)
融資活動			
已付非控股權益的股息		(1,613)	–
限制性股票激勵計劃所得款項		17,645	–
限制性股票激勵計劃歸還款		(257)	–
租賃負債付款		(25,571)	(12,755)
非控股權益注資		2,450	19,411
根據限制性股票激勵計劃購買股份	25	(35,913)	(45,912)
融資活動所用現金淨額		(43,259)	(39,256)
現金及現金等價物減少淨額		(2,064,076)	(2,480,173)
期初現金及現金等價物		8,956,316	7,690,572
匯率變動對現金及現金等價物的影響		3,684	13,479
期末現金及現金等價物		6,895,924	5,223,878



中期簡明綜合財務報表附註

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(「**聯交所**」)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，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，中期簡明綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表內規定的所有資料及披露，故應與根據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**」)編製的本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 主要會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量的若干金融工具除外(倘適用)。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則而導致的新增會計政策變動外，截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則的修訂

於本中期期內，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈的下列新訂及經修訂香港財務報告準則，其於2023年1月1日開始的本集團年度期間強制生效，以編製本集團的中期簡明綜合財務報表：

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
香港會計準則第8號修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂	因單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂	國際稅務改革 — 支柱二模型規則

於本中期期內應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或於該等中期簡明綜合財務報表內所載列的披露資料並無重大影響。

4 分部資料

管理層根據由主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)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，截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的全部收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。



5 收入

收入主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的所得款項。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務的類型		
物業管理服務	4,818,132	3,954,900
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	852,603	892,129
社區增值服務	1,272,451	1,402,296
與客戶簽訂合同的收入	6,943,186	6,249,325
非業主增值服務		
— 租金收入	198,020	200,112
總計	7,141,206	6,449,437

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入確認時間		
物業管理服務		
— 一段時間內	4,818,132	3,954,900
非業主增值服務		
— 一段時間內	852,603	892,129
— 於租賃期內	198,020	200,112
社區增值服務		
— 一段時間內	889,992	817,947
— 某一時間點	382,459	584,349
總計	7,141,206	6,449,437

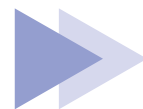
中期簡明綜合財務報表附註

6 其他收入及其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
銀行利息收入	30,551	24,674
其他利息收入(附註(a))	1,050	10,054
政府補貼及稅項優惠(附註(b))	39,658	37,283
罰款收入	4,991	3,606
其他	166	130
	76,416	75,747
其他收益及虧損淨額：		
修訂租賃合約虧損淨額	(6)	(64)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(314)	(146)
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(29,825)	(30,700)
按金及其他應收款項(減值虧損)/減值虧損撥回	(2,536)	1,284
匯兌收益淨額	3,684	13,479
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的應付代價的公平值變動	-	(832)
	(28,997)	(16,979)
	47,419	58,768

附註：

- (a) 其他利息收入主要產生自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。
- (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。



7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	43,793	35,199
租賃資產及投資物業折舊	143,006	142,992
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	5,006	5,339
	191,805	183,530
短期租賃開支	17,854	23,293
融資成本－租賃負債的利息	2,377	2,321
已售貨物成本	338,903	541,775
員工成本(包括董事酬金)：		
－薪金及花紅	1,950,404	2,030,356
－養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	315,869	318,397
－按權益結算以股份為基礎的開支	19,173	5,329
	2,285,446	2,354,082

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	272,386	230,804
遞延稅項	(16,023)	(9,782)
	256,363	221,022

由於本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月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%(截至2022年6月30日止六個月：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。

中期簡明綜合財務報表附註

9 股息

截至2022年6月30日止六個月，2021年的年度股息人民幣168,766,687元(含稅)已宣派及派付。

截至2023年6月30日止六個月，2022年的年度股息人民幣278,326,700元(含稅)已宣派及已於2023年7月派付。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，並無宣派中期股息。

10 每股盈利

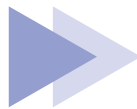
本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	763,525	628,305

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股 (未經審核)	2022年 千股 (未經審核)
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)	551,995	553,125

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2023年6月30日止六個月，本集團委任的獨立受託人從二級市場購買1,000,000股股份。截至2022年6月30日止六個月，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25)。

鑒於限制性股票的歸屬條件待達成本公司的財務表現及或有期間內激勵對象的個人表現評估而定，及截至2023年及2022年6月30日限制性股票尚未歸屬，截至2023年及2022年6月30日止六個月限制性股票激勵計劃對股份並無產生任何攤薄影響。



中期簡明綜合財務報表附註

11 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備項目的總成本為人民幣40,649,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣48,209,000元)。

此外，本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月訂立若干辦公室租賃。本期間已確認使用權資產人民幣17,328,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣19,614,000元)。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

12 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2022年1月1日(經審核)	854,243	18,078	872,321
添置	92,214	2,476	94,690
於2022年12月31日(經審核)、2023年1月1日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)	946,457	20,554	967,011
折舊			
於2022年1月1日(經審核)	164,521	3,761	168,282
年內撥備	285,655	598	286,253
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	450,176	4,359	454,535
期內撥備	142,677	329	143,006
於2023年6月30日(未經審核)	592,853	4,688	597,541
賬面淨值			
於2023年6月30日(未經審核)	353,604	15,866	369,470
於2022年12月31日(經審核)	496,281	16,195	512,476

中期簡明綜合財務報表附註

13 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2022年1月1日(經審核)、2022年12月31日(經審核)、 2023年1月1日(經審核)及2023年6月30日(未經審核)	88,000	64,897	152,897
累計攤銷			
於2022年1月1日(經審核)	27,771	–	27,771
攤銷	10,343	–	10,343
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	38,114	–	38,114
攤銷	5,006	–	5,006
於2023年6月30日(未經審核)	43,120	–	43,120
賬面淨值			
於2023年6月30日(未經審核)	44,880	64,897	109,777
於2022年12月31日(經審核)	49,886	64,897	114,783



14 於聯營企業及合營企業的權益

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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)	44,516	43,132
分類為持有待售資產(附註)	(55,410)	–
	14,156	68,182

附註：於2023年6月28日，本集團與保利和潤房地產投資顧問有限公司(本公司一家同系附屬公司)訂立股權轉讓協議，以代價人民幣55,707,000元出售西藏保利愛家房地產經紀有限公司(「保利愛家」，本集團一家聯營企業)30%權益。預計交易將於12個月內完成。因此，本集團於保利愛家的權益已重新分類為持有待售資產。由於出售所得款項淨額超過保利愛家權益的賬面值，因此並未確認減值虧損。

15 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市股本投資	–	12,000

16 存貨

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	27,755	29,470
原材料	291	124
消費品及其他存貨	9,587	10,814
	37,633	40,408

中期簡明綜合財務報表附註

17 貿易應收款項及應收票據

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註27(c))	681,564	620,170
— 第三方	2,399,679	1,733,871
	3,081,243	2,354,041
減：信貸虧損撥備	(120,690)	(90,865)
	2,960,553	2,263,176
應收票據	985	73
	2,961,538	2,263,249

貿易應收款項主要來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日不等。

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：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,826,521	2,180,490
一至兩年	118,959	81,704
兩年以上	16,058	1,055
	2,961,538	2,263,249

本集團收到的所有票據均於一年內到期。

中期簡明綜合財務報表附註



18 預付款項、按金及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項		
—物業、廠房及設備預付款項	6,629	10,884
—向供應商預付的款項(附註(a))	111,181	93,060
	117,810	103,944
按金及其他應收款項		
—按金(附註(b))	3,166,086	155,386
—代業主支付的款項	586,980	560,924
—應收利息(附註(c))	11,054	7,457
—應收增值稅	6,231	60,451
—其他	48,171	33,561
	3,818,522	817,779
減：信貸虧損撥備	(40,418)	(37,882)
	3,778,104	779,897
	3,895,914	883,841

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	6,629	10,884
流動部分	3,889,285	872,957
	3,895,914	883,841

附註：

- (a) 於2023年6月30日及2022年12月31日，支付予保利發展控股及其附屬公司(統稱「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618,000元及人民幣1,348,000元。
- (b) 於2023年6月30日，有關結餘主要包括根據《車位租售業務代理服務框架協議》開展車位代理業務，向保利發展控股集團所支付人民幣3,000,000,000元的按金(2022年12月31日：無)。有關主要及持續關連交易詳情，請參閱本公司日期為2021年7月16日的公告及日期為2021年8月26日的通函。
- (c) 於2023年6月30日及2022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，金額分別為人民幣46,000元及人民幣264,000元。進一步詳情請參閱附註6(a)。

中期簡明綜合財務報表附註

19 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	139	85
銀行及金融機構現金	6,895,785	8,956,231
	6,895,924	8,956,316

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2023年6月30日，現金及現金等價物人民幣116,653,000元(2022年12月31日：人民幣148,952,000元)以港元(「港元」)計值，人民幣6,779,271,000元(2022年12月31日：人民幣8,807,364,000元)以人民幣計值。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2023年6月30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1,989,458,000元(2022年12月31日：人民幣1,982,182,000元)。該款項為無抵押及按市場利率計息。

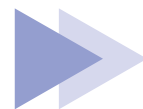
20 貿易應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註27(c))	85,295	107,930
第三方	1,837,170	1,466,941
	1,922,465	1,574,871

向供應商購買貨品及服務的信貸期大部分為30至90日。

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：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,888,036	1,524,624
一至兩年	30,314	46,924
兩年以上	4,115	3,323
	1,922,465	1,574,871



21 應計費用及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	787,516	715,055
來自業主的暫收款	910,383	831,670
應付薪金及其他津貼	228,369	201,718
應付股息	278,327	-
其他應付稅項	76,443	51,866
按公平值計入損益的應付代價	16,917	16,917
其他	186,267	171,674
	2,484,222	1,988,900

22 合約負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	1,453,412	1,314,630
非業主增值服務	11,526	12,102
社區增值服務	117,395	102,268
	1,582,333	1,429,000

23 租賃負債

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	32,978	38,294
一年以上但不足兩年	17,363	20,793
兩年以上但不足五年	39,143	36,967
超過五年	9,038	11,161
	98,522	107,215
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	(32,978)	(38,294)
非流動負債下所示於12個月後到期結清的金額	65,544	68,921

24 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：						
2022年1月1日(經審核)、						
2022年12月31日(經審核)、						
2023年1月1日(經審核)及						
2023年6月30日(未經審核)	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。

25 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日舉行的臨時股東大會上，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。

所有授予的股票都有鎖定期，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，激勵對象獲授的股票不享有處置權，有關股票不得轉讓、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票，其獲授的相關股票將分三批解鎖，第一、二、三批解鎖的比例分別為33%、33%、34%。

於2022年4月26日(「第一批授予日」)，董事會批准根據該計劃實施首次授予。第一批實際授予限制性股票4,282,400股，授予價格為每股25.71港元。於第一批授予日的限制性股票公平值(為授予日收盤價與授予價格之差異)為每股24.94港元。

於2023年1月20日(「預留授予日」)，董事會批准根據該計劃實施預留授予。預留實際授予限制性股票770,800股，授予價格為每股25.71港元。於預留授予日授予的股票公平值(為授予日收盤價與授予價格之差異)為每股32.04港元。



25 限制性股票激勵計劃(續)

本公司限制性股票激勵計劃(續)

下表披露截至2023年6月30日止六個月以及截至2022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2022年1月1日(經審核)	—
年內授予	4,282,400
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	4,282,400
期內授予	770,800
期內失效	(27,200)
於2023年6月30日(未經審核)	5,026,000

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。

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。

截至2023年6月30日止六個月，受託人以總現金代價人民幣35,913,000元(以購買當日的匯率計算)購買1,000,000股H股，並計入本公司的權益。

受託人根據該計劃持有的股票變動如下：

	限制性股票數目	金額 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	—	—
年內購買股票	1,070,600	45,912
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	1,070,600	45,912
期內購買股票	1,000,000	35,913
於2023年6月30日(未經審核)	2,070,600	81,825

截至2023年6月30日止六個月，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19,173,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣5,329,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

26 資本承擔

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關購買物業、廠房及設備的資本開支(已訂約但未撥備)	10,809	5,591

27 重大關聯方交易及結餘

除於中期簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於期內與關聯方訂立下列重大交易及於報告期末有以下結餘。

(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

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
保利發展控股集團		
提供服務		
—物業管理服務	59,230	60,065
—非業主增值服務(不包括租金收入)	661,307	674,452
—社區增值服務	220,463	189,874
—租金收入	33,609	26,382
攤分租金開支	33,899	38,877
租賃合約安排		
—租賃資產	354,217	640,337
—租賃負債	28,003	45,900
—折舊	147,310	145,805
—利息開支	743	566
—短期租賃開支	1,815	4,561
硬件採購開支	149	2,615



27 重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

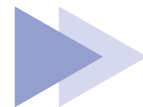
	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	9,027	10,223
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	81,783	70,726
— 社區增值服務	10,286	8,838
— 租金收入	3,049	9,863
租賃合約安排		
— 租賃資產	—	266
— 租賃負債	—	278
— 折舊	133	133
— 利息開支	—	6
— 短期租賃開支	115	141
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	1,693	1,117
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	25,760	43,987
— 社區增值服務	3,819	7,470
中國保利集團		
提供服務		
— 物業管理服務	9,044	5,473
— 租金收入	4,355	4,228
出售持公平值計入其他全面收入的金融資產	13,111	—
保利財務		
利息收入	1,047	9,580

27 重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方結餘

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
保利發展控股集團		
— 貿易應收款項	577,354	501,381
— 按金及其他應收款項	3,017,471	15,236
— 貿易應付款項	71,460	97,713
— 應計費用及其他應付款項	63,843	60,561
— 合約負債	14,701	33,546
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	69,748	70,838
— 按金及其他應收款項	1,734	24,597
— 貿易應付款項	6,448	6,032
— 應計費用及其他應付款項	2,412	4,018
— 合約負債	4,065	—
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	34,101	47,438
— 按金及其他應收款項	177	136
— 貿易應付款項	5,326	3,738
— 應計費用及其他應付款項	570	509
— 合約負債	7,152	—
中國保利集團		
— 貿易應收款項	361	513
— 按金及其他應收款項	32,950	119
— 貿易應付款項	2,059	—
— 應計費用及其他應付款項	204	102
中國保利集團的聯營企業		
— 貿易應付款項	2	447

來自中國保利集團的一名附屬公司的其他應收款項為無抵押，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(2022年12月31日：相同)。



27 重大關聯方交易及結餘(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。

於制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。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，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。於制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。

28 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。至於使用第三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。

下表呈列該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法，以及公平值計量所劃分的公平值等級(第一至三級)相關資料(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)，此等級別的劃分乃基於公平值計量輸入數據的可觀察程度。

- 第一級公平值計量來自從活躍市場獲得的相同資產或負債的報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量來自除第一級包含的報價外，資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據；及
- 第三級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術。

28 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

於2023年6月30日的公平值層級

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的應付代價				
—收購成都華昌物業發展有限責任公司 (「華昌物業」)產生的負債	—	—	16,917	16,917

於2022年12月31日的公平值層級

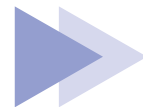
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
—非上市股本投資	—	—	12,000	12,000
按公平值計入損益的應付代價				
—收購華昌物業產生的負債	—	—	16,917	16,917

第三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				輸入數據與 公平值的關係
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	估值技術	不可觀察輸入數據	
非上市權益股份	—	人民幣 12,000,000元	市場比較法	不適用 (2022年 12月31日：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 16,917,000元	貼現現金流量法	不適用 (附註(b))	貼現率越高， 公平值越低

附註：

- (a) 於2022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2023年6月30日及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2023年6月30日止期間及截至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。



28 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2023年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度的第三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2022年1月1日(經審核)	12,000	15,565
於損益確認的公平值變動	–	1,352
於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)	12,000	16,917
於其他全面收入確認的公平值變動	1,111	–
處置/結算	(13,111)	–
於2023年6月30日(未經審核)	–	16,917

截至2023年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，或轉入或轉出第三級。

(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，於中期簡明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。