

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

年度報告



從 心 刷 新

Attentively Refresh

從 心 刷 新

保利®物業

—— 企業願景 ——

**成為大物業生態平台首席運營商**

—— 企業使命 ——

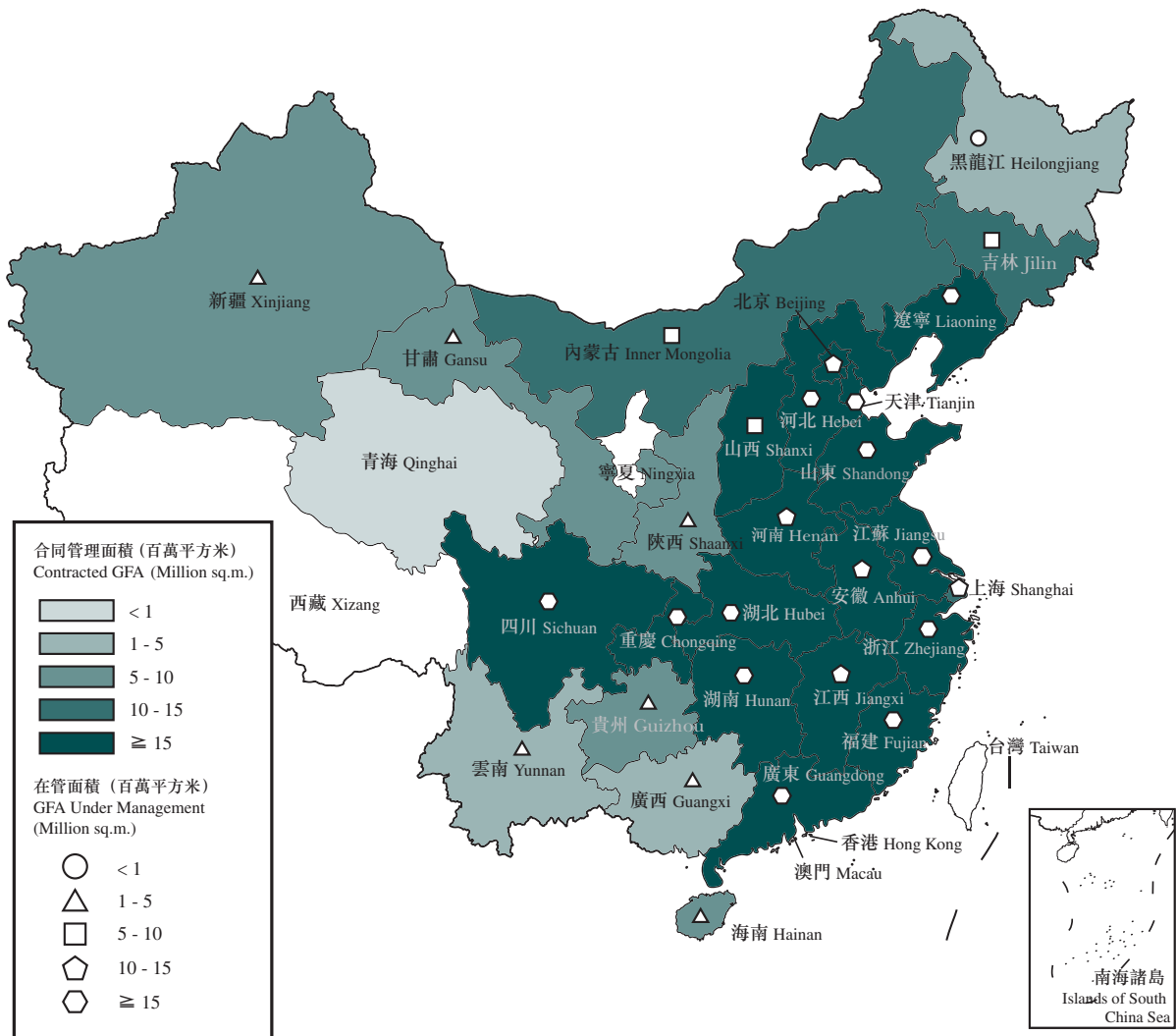
**善治善成 服務民生**



## 目錄

公司概覽	3
公司資料	4
財務概要	5
<b>2023年度大事記</b>	6
獎項和榮譽	8
董事長致辭	10
管理層討論和分析	14
董事、監事及高級管理人員	26
企業管治報告	32
董事會報告	45
監事會報告	68
獨立核數師報告	70
綜合損益及其他全面收益表	74
綜合財務狀況表	75
綜合權益變動表	77
綜合現金流量表	78
綜合財務報表附註	79
五年財務概要	158

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。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2023年的品牌價值約人民幣241億元。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2023年12月31日, 本集團合同管理項目總面積約922.2百萬平方米, 合同管理項目總數3,069個, 遍佈全國29個省、直轄市與自治區的209個城市, 在管項目總面積約719.6百萬平方米, 在管項目總數2,465個。





## 董事會

### 執行董事

吳蘭玉女士(董事長)

### 非執行董事

劉平先生  
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)  
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

### 戰略與可持續發展委員會

(於2024年3月26日設立)

吳蘭玉女士(主席)  
劉平先生  
黃海先生  
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  
鰂魚涌英皇道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

## 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

## 綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
收入(人民幣百萬元)	<b>15,061.9</b>	13,686.7
毛利(人民幣百萬元)	<b>2,953.1</b>	2,573.8
毛利率	<b>19.61%</b>	18.81%
年內溢利(人民幣百萬元)	<b>1,397.2</b>	1,133.3
淨利率	<b>9.3%</b>	8.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	<b>1,380.1</b>	1,112.9
每股基本盈利(人民幣元)	<b>2.505</b>	2.014
股東權益回報率(加權平均)	<b>16.9%</b>	15.4%

\* 於2022年2月18日，本公司股東(「股東」)批准採納限制性股票激勵計劃。截至2023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3,878,200股股份(截至2022年12月31日止年度：1,070,600股)。截至2023年12月31日止年度(「年內」或「期內」)及2022年12月31日止年度之普通股加權平均數分別為550,900,000股及552,690,000股，詳情載列於本年報綜合財務報表附註12。

## 綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2023年	2022年
資產總值(人民幣百萬元)	<b>14,877.3</b>	13,109.5
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>11,011.5</b>	8,956.3
權益總額(人民幣百萬元)	<b>8,876.5</b>	7,844.8
資產負債率	<b>40.3%</b>	40.2%



2023年6月，保利物業通過三年實踐，反覆運算保利公共服務5G產品，推出一套全流程、全方位、一體化解決方案——全域飛輪模式「一芯四法九場景」。在縣域與市域的雙視角中，面對高品質發展的時代命題，保利物業提出以城市名片推動的全域飛輪，將是基層治理有效開展的高效路徑，也是多方書寫高品質發展問卷的共同應答。

2023年6月9日，由保利物業承辦的2023社會治理與協同創新高品質發展會議暨第四屆鎮長論壇在廣州召開。各界重量級大咖與全國數百位鎮長齊聚一堂，共話都市治理體系與治理能力現代化。



2023年6月，保利物業響應高品質發展號召，成立大客戶服務中心，構建物業開發商全品質服務解決方案，基於客戶聲音，強調全流程介入，從定位、管理、產品、團隊等多方面做到全面提升，助力地產產品品質提升。

8

6

2023年8月，保利物業打造首個集合式社區生活服務品牌一和市集，首創訂閱式服務模式，首個由物業發起的社區市集常規化動作。聚焦10款剛需家庭消費品及家政業務，在社區內為業主們帶來更好地服務體驗。



2023年3月，保利西海岸社區生活服務中心暨保利「RADAR(雷達)」智慧社區服務模範正式揭牌。保利物業打造的以社區生活服務中心為載體的智慧片區化新模式，正式上市。

3





2023年10月，中國國際物業管理產業博覽會在深圳舉辦，保利物業以大物業人文故事館亮相2023中國物博會。保利物業打造的「一束光陰」故事館，用一件件服務小事作為光源，折射出保利物業秉持初心，專業做事的堅持。

10

9

2023年9月，2023中國物業服務力百強峰會暨品牌價值峰會上，保利物業從第一性原理的服務本質出發，以《回歸第一性：從內部控制走向體驗管理，打造客戶體驗感知評價體系》為主題發表演講。正式發佈ITRUST服務評價體系。



2023年9月9日，保利物業正式進駐京東集團北京總部4號樓，實現互聯網總部辦公空間的高端突破，與京東集團強強合作，以總部式IFM服務，助力譜寫共進共贏的新篇章。



2023年9月18日，第八期保利星火班開班儀式在山西舉辦，來自6省9縣6個民族共70位嶄新的星火力量，將經過3個月的專業學習，以保利人的新身份，開啟人生逐夢之旅，用腳步丈量夢想和希望。步入鄉村振興，保利集團進一步加強教育幫扶與人才振興的銜接，啟動星火閃耀工程，幫助星火班學員實現返鄉就業，助推鄉村振興。



2023年9月，保利物業在2023中國房地產品牌價值研究成果發佈會上發佈了全新的產品服務體系——星盾模式，對商辦服務品牌進行全面升級煥新，以多樣化、綜合性、全連結的服務，助力國資企業在高品質發展的軌道實現更平穩、高效、健康的運行，助力國資企業實現永續、高品質的發展。



序號	獎項名稱	頒獎機構
1	2023中國物業服務百強企業(TOP3)	北京中指信息技術研究院
2	2023中國物業服務企業綜合實力10強	克而瑞物管／中物研協
3	2023中國物業服務力百強企業TOP2	克而瑞物管／中物研協
4	2023中國物業管理上市公司20強	克而瑞物管／中物研協
5	2023中國物業服務專業化運營領先品牌企業(品牌價值241億)	北京中指信息技術研究院
6	2023中國物業服務百強企業服務規模TOP10	北京中指信息技術研究院
7	2023中國物業服務百強企業經營績效TOP10	北京中指信息技術研究院



序號	獎項名稱	頒獎機構
8	2023中國物業服務質量領先企業	北京中指信息技術研究院
9	2023中國智慧城市服務領先企業	北京中指信息技術研究院
10	2023中國國有物業服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
11	2023中國國資上市物企10強(第一名)	中物智庫、中物研究院
12	2023中國物業管理行業上市物企20強(第二名)	中物智庫、中物研究院
13	2023中國物業管理上市公司領先企業ESG可持續發展TOP10	克而瑞物管/中物研協



## 謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2023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15,061.9百萬元，較2022年同期增長約10.0%，毛利約為人民幣2,953.1百萬元，較2022年同期增長約14.7%，實現年內溢利約為人民幣1,397.2百萬元，較2022年同期增長約23.3%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,380.1百萬元，較2022年同期增長約24.0%。

## 回顧2023年

經濟形勢複雜多變，上游房地產行業持續波動，外部環境的不確定因素給物業管理行業帶來了顯著的挑戰，也展現出了物業管理行業強大的發展韌性與活力。一是大物業市場空間依然廣闊，行業的業態體系豐富多元，業務縱深廣闊，為行業發展提供了可持續的堅實基礎。同時，伴隨市場化程度不斷提升，行業不斷釋放出增量業務機會，企業在市場拓展活動中積極進取，展現出蓬勃的市場活力。二是在市場化進程中，物業管理行業注重品質力與運營力的淬煉提升，持續鍛造業務發展的核心競爭力。頭部企業在激烈市場競爭中的優勢愈發凸顯，展現出強現金流、抗週期、輕資產的行業特徵及良好的發展韌性。

過去這一年，面對外部市場環境的考驗，保利物業全體同仁以昂揚的鬥志和不懈的努力，堅守初心、砥礪前行，堅定不移地推進公司高質量發展目標，夯實公司可持續發展力。

### 1. 堅定做強市場拓展，為業務發展賦能蓄力

在競爭激烈的市場環境中，本集團始終保持積極進取，靈活調整戰略部署，取得了市場拓展規模與質量的雙重提升。在規模上，年內新拓展第三方項目單年合同金額達到約人民幣2,970.0百萬元，新簽約第三方項目單年合同金額達到約人民幣2,771.1百萬元（不含續簽項目），保持強勁的業績增長驅動。在質量上，本集團從多維度發力提升，一是加速實施區域佈局深耕策略，聚焦深耕50個核心城市，在新簽約第三方項目單年合同金額中的佔比達到約72.8%，同比提升約8.5個百分點，其中，廣州、北京、成都、合肥、長沙五個城市的新簽約第三方項目單年合同金額均突破億元大關，業務佈局更加優質；二是深耕核心經濟帶，構建多中心聚焦發力格局，京津冀、長三角、珠三角及中部城市群四大核心經濟帶的新簽約第三方項目單年合同金額佔比達到約66.1%；三是加大優質客戶拓展，本集團取得新簽約第三方項目單年合同金額超千萬元的项目達69個，在新簽約第三方項目單年合同金額中的佔比達到約49.8%。

### 2. 加速產品升級，夯實核心業務競爭力

本集團圍繞長期核心競爭力的建設，緊密貼合市場需求，加速核心產品迭代升級，推動服務品質與效率實現新的飛躍。在公共服務領域，我們成功舉辦第四屆「鎮長論壇」，共同研討城市基層治理發展藍圖，全新發佈「全域飛輪」服務治理模式，推出「一芯四法九場景」公共服務產品體系，引領行業大物業發展趨勢。目前本集團已形成西塘古鎮景區、廣州塔景區、廣州海珠濕地景區等多個全域服務標桿項目，並於年內新獲取包括上海外灘觀光隧道在內的多個城市名片級項目，以擦亮城市名片牽引周邊項目拓展，加速全域化項目發展。在商辦領域，我們立足國資服務領軍品牌的角色定位，創新推出了國資商辦「星盾模式」全新產品，重點加強能源管理、資產管理、綜合設施設備管理等關鍵服務能力的建設。依托產品力升級，我們在通訊、金融、稅務、交通、能源等行業領域加速深耕，並實現從PM基礎物管服務到IFM綜合設施設備服務的產業佈局，年內，本集團取得了京東集團北京總部大廈、武漢華星光電



T3廠區等IFM綜合設施設備服務項目，為公司未來發展注入新的活力。在住宅領域，我們著力提升業主居住體驗，一是煥新三大住宅服務品牌內核，沉澱、升級公司服務文化，強化一線員工服務意識與服務響應度；二是社區增值服務上，我們打造了首個社區生活服務品牌「和市集」，構建集社區文化建設、便民活動與社區增值服務於一體的社區平台，與社區線上商城形成有機結合，為住戶帶來實實在在的生活便利。同時，我們依托「保利托房」品牌，以房屋租售經紀服務為着力點，延伸房屋資產全鏈條服務，通過輕門店、重服務、強社區聯動模式，充分發揮物業場景優勢，精耕社區資源，實現托房服務從0到1的產業孵化。

### 3. 堅守服務本真，篤行品質之道

我們秉持客戶至上理念，牢記服務核心本質，傾聽客戶之需，致力於持續優化品質，為客戶提供高質量、有溫度的服務體驗。我們以業主體驗為中心，深化服務研發和服務標準建設，首創I-TRUST客戶體驗感知評價體系，為項目一線提供精準的服務品質評估抓手，助力本集團把握服務提升的關鍵點，在服務響應速度、客戶需求滿足與服務感知程度上進一步提升。根據克而瑞物管及中物研協2023年的中國物業服務力百強企業排行榜，保利物業服務力榮膺全國百強企業TOP2，客戶滿意度持續提升。同時，總部組建大客戶服務中心，構建了貫穿地產開發全過程的品質服務體系，深化了開發端與服務端在全週期維度的專業協同，確保品質匹配、理念統一，共同落位美好生活品牌定位。

### 4. 精益化與標準化運營管理，共築穩健發展基石

在跨區域、跨業態的發展中，精益化的企業運營管理已成為高質量發展的重要支撐。年內，我們進一步提升運營管理能力。一是強化標準建設，推動制度、流程、作業等維度標準化的全面落地，實現項目管理的標準化與品質化，保障企業運營規範、高效。二是夯實目標成本精益化管理，持續優化成本科目分級分檔標準，圍繞各業務節點制定精細的全面預算體系，依托項目信息化管理實現項目運營情況的實時監控與精準糾偏，提升運營過程管控的精益化管理水平。

## 展望未來

在科技驅動、綠色低碳等一系列高質量發展措施下，國民經濟錨定新質生產力目標，加速轉型升級，各行業也正迎來產業能力升級和變革的重大機遇。物業管理行業作為服務社區基層治理的重要單元，同樣正處於變革與創新的關鍵期。在行業未來發展中，我們認為堅實的品質服務能力、卓越的運營管理能力、具備核心優勢的市場化發展能力將成為行業高質量發展的突破口，不斷探索實踐更加專業、高效、綠色的服務能力，書寫高質量發展的嶄新篇章。

**回歸服務初心，推動服務品質踏上新台階。**優秀的服務品質，不僅是行業的立身之基，更是持續發展的動力之源。在激烈的市場競爭中，唯有真正以客戶為中心，方能深刻洞察市場脈搏，領航發展浪潮。回歸高質量發展根基，行業需更加貼近客戶服務需求，深入瞭解客戶痛點與期望，從而定位服務目標和升級方向。在此基礎上，優化服務設計成為關鍵之舉。這要求企業不斷創新服務模式，優化服務工藝，提高響應速度，確保為客戶提供更加精準、有效的服務。同時，建立深度的服務文化，提升企業每一名員工的服務意識和服務精神，將服務的標準化、場景的差異化和需求的個性化有機融合，關注服務過程中的每一個細節，努力為客戶打造舒適的服務體驗。

**升級運營管控，構建科學、高效的管理体系。**物業管理項目數量之多、類型之眾、分佈之廣，無疑對物業管理企業的現代化組織能力、現代化管控工具和精益化成本管理提出了更高要求。在組織能力上，物業管理企業需加強屬地化服務與垂直化管控的協同，有效協同區域深耕與專業建設。同時，加大一線關鍵崗位人才的培養與核心產業人才的引進，保障企業的服務承接和標準落地，推動產品工藝和服務效能的精益優化；在管控工具上，業務流程的全面信息化與過程監管的智慧化，將助力企業實現每一個作業環節可見、可控，提升對項目的穿透式管理能力；在成本管理能力上，建立科學的成本標準體系，升級集中化採購與服務供應鏈管理，並積極踐行節能降耗、綠色低碳等可持續發展理念，實現成本標準、服務體驗與服務工藝的聯通，實現成本與質量的均衡優化。

**鍛造市場發展的核心競爭力，推動行業持續穩健成長。**市場拓展和社區增值服務已成為行業市場化發展的核心領域，如何在規模增長的同時實現產品能力的持續突破將成為下階段高質量發展的重心。

在市場拓展方面，一是拓展將由分散式、同質化競爭，向集中式、專屬化的開拓轉變，實現由隨機式的機會型拓展，向更加追求優勢區域密度、優勢業態密度和優勢產品密度的方向提升。二是拓展模式將由專項服務拓展向多產業服務聯動發力延伸，更加關注客戶的系統性需求，積極探索多產業聯動的一站式全要素解決方案，建立服務集群優勢，改善服務綜合效能。三是關注新產業格局帶來的服務需求新機遇。在房地產新發展模式下，政府著力推進「三大工程」，在城市更新、保障性住房等領域給物業企業帶來新的業務發展空間。同時，國家戰略性新興產業的發展也進一步拉動了生產性服務業的需求，結合產業鏈佈局的新特性，為行業在綜合設施設備服務、生產性配套保障等領域提供了新的發展機會。

在社區增值服務方面，行業正加速由資源價值驅動步入產業能力驅動的發展新階段。回歸業主需求、精進產品能力並發揮物業服務優勢，將單品機會轉化為系統性產業能力，將成為推動社區增值服務高質量發展的核心。為進一步識別業主的痛點與需求，物業管理企業需要更加深入調研業主需求，實現社區增值服務發展方向的精準定位、聚焦和優化。在此基礎上，物業管理企業需加強供應鏈建設與服務流程的SOP標準化管理，以實現高質量的服務交付能力，提供更加專業、高效的服務體驗。同時，物業管理企業將以「產品+服務」模式進一步發揮社區場景優勢，將傳統的交易型業務賦予服務支持，滿足業主的專屬化需求，提升業主居住的便捷度和幸福感。

展望未來，保利物業將繼續秉持服務初心，為構建美好城市、點亮幸福生活貢獻國資服務力量，充分踐行央企物業公司的使命和擔當，堅定推進「大物業生態平台首席運營商」的企業願景，加速實現物業管理模式的創新升級，引領行業高質量發展。

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，2024年3月26日

## 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，2023年度的品牌價值約人民幣241億元。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12月31日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為922.2百萬平方米與719.6百萬平方米，遍佈全國29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67.4%

截至2023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10,152.2百萬元，較2022年同期上升約20.5%，主要由於本集團在管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					
	2023年 合同管理 面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	2022年 合同管理 項目數量	合同管理 面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同管理 項目數量
保利發展控股集團(附註1)	341,828	37.1	1,564	313,287	40.6	1,401
第三方(附註2)	580,377	62.9	1,505	458,351	59.4	1,320
合計	922,205	100.0	3,069	771,638	100.0	2,721

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。保利發展控股集團連續十四年蟬聯「中國房地產行業的領導公司品牌」，2023年保利發展控股集團實現銷售簽約金額人民幣4,222.37億元，位列行業第一。於2023年12月31日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為341.8百萬平方米。

本集團堅定市場化發展路線，持續加大市場拓展投入力度，在競爭中保持行業領先地位。年內，本集團新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣2,970.0百萬元，新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣2,771.1百萬元(不含續簽項目)。於2023年12月31日，來自第三方項目的合同管理面積約為580.4百萬平方米，較2022年12月31日的合同管理面積增長約122.0百萬平方米，佔總合同管理面積約62.9%。

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	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(附註)	5,983,649	58.9	254,256	35.3	1,279	5,162,560	61.3	222,999	38.7	1,061
第三方(附註)	4,168,532	41.1	465,327	64.7	1,186	3,265,828	38.7	353,081	61.3	1,028
總計	10,152,181	100.0	719,583	100.0	2,465	8,428,388	100.0	576,080	100.0	2,089

附註：見第14頁附註1及附註2。

於2023年12月31日，本集團來自保利發展控股集團的在管面積約為254.3百萬平方米，較2022年12月31日的在管面積增長約31.3百萬平方米。截至2023年12月31日止年度，來自保利發展控股集團的物業管理服務收入約為人民幣5,983.6百萬元，較2022年同期增長約15.9%，佔物業管理服務總收入約58.9%。

本集團強化市場拓展的發展引擎功能，聚焦深耕重點城市、核心業態與優質客戶，不斷提升市場佔有率和競爭力，為業績的穩步增長注入強勁動力。於2023年12月31日，來自第三方項目的在管面積達到約465.3百萬平方米，較2022年底的在管面積增長約112.2百萬平方米，佔總在管面積約64.7%。截至2023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4,168.5百萬元，較2022年同期增長約27.6%，佔物業管理服務總收入約41.1%，同比提高約2.4個百分點。

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	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	5,923,762	58.3	289,374	40.2	1,447	5,086,555	60.3	252,957	43.9	1,198
非住宅物業	4,228,419	41.7	430,209	59.8	1,018	3,341,833	39.7	323,123	56.1	891
—商業及寫字樓	1,610,044	15.9	29,232	4.1	353	1,280,321	15.2	20,460	3.6	293
—公共及其他物業	2,618,375	25.8	400,977	55.7	665	2,061,512	24.5	302,663	52.5	598
合計	10,152,181	100.0	719,583	100.0	2,465	8,428,388	100.0	576,080	100.0	2,089

針對住宅社區，本集團回歸客戶體驗，煥新「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大物業品牌服務內核，以安全、智慧、共建三大內容為服務基座，聚焦便捷服務、社區氛圍、社群文化三大維度，構建新時代人文社區，讓社區生活更美好。憑借卓越的產品力，年內，本集團啟動存量住宅項目拓展並取得良好開局，新拓展存量住宅項目的單年合同金額破億元，且均位於北京、南京、武漢、成都、天津等核心城市。本集團已完成存量住宅拓展機制的構建，聚焦11個核心城市，以品質化服務贏得業主的信任和規模化的拓展機會。於2023年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為289.4百萬平方米。截至2023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5,923.8百萬元，較2022年同期增長約16.5%。





### 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。

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，提供物業管理、資產管理與企業服務三位一體服務。年內，本集團對商業寫字樓服務場景進行全面煥新升級，滿足企業客戶在效率提升、節能減排、減負增效、安全保障等方面的發展需求，踐行IFM綜合設施設備服務模式進階，並正式成為IFMA國際設施管理協會年度戰略合作夥伴。年內，本集團新簽約第三方商業及寫字樓項目的單年合同金額達到約人民幣878.5百萬元，同比大幅增長約109.9%。商業及寫字樓拓展加速突破，一方面得益於大型項目數量增加，年內新簽約單年合同金額超千萬元項目提升至24個，單年合同金額合計達到約人民幣560.5百萬元；另一方面得益於優質客戶的持續深耕，在通訊、金融、稅務、交通、能源等行業領域積累了豐富的客戶資源，並積極開拓高端製造業與戰略新興產業客戶。年內，本集團取得了國家開發銀行西安數據中心、廣州白雲金控大廈、京東集團北京總部大樓、武漢華星光電T3廠區等優質項目。截至2023年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為29.2百萬平方米。截至2023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1,610.0百萬元，較2022年同期增長約25.8%。



### 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「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、醫院物業、政府辦公樓、城市公共設施等多種細分業態。本集團以「全域飛輪」模式為引領，從城市名片級項目入手帶動周邊項目拓展，形成全域業態的獨特拓展優勢。截至2023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1,505.8百萬元，同比增長約36.7%，在新簽約第三方項目單年合同額中的佔比達到約54.3%，形成本集團市場拓展的重要業績貢獻。年內，重點拓展項目包括上海外灘觀光隧道、上海軌道交通17號線等。截至2023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2,618.4百萬元，較2022年同期增長約27.0%，佔物業管理服務總收入的比重約25.8%。

### 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：

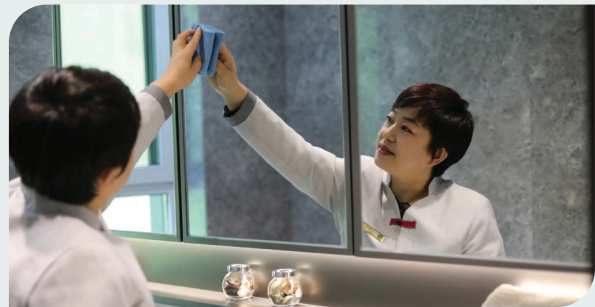
	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣元/平方米/月)	2022年	變動 (人民幣)
住宅社區	<b>2.31</b>	2.28	增加0.03元
— 保利發展控股集團	<b>2.41</b>	2.38	增加0.03元
— 第三方	<b>1.82</b>	1.80	增加0.02元

### 非業主增值服務－佔總收入約13.9%

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、工程維修等。

#### 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。



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			
	2023年 人民幣千元	收入佔比%	2022年 人民幣千元	收入佔比%
案場協銷服務	<b>1,147,848</b>	<b>54.8</b>	1,251,045	57.0
寫字樓租賃	<b>388,201</b>	<b>18.5</b>	407,542	18.6
其他非業主增值服務	<b>557,267</b>	<b>26.7</b>	536,054	24.4
總計	<b>2,093,316</b>	<b>100.0</b>	2,194,641	100.0

截至2023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2,093.3百萬元，較2022年同期下降約4.6%，乃由於(i)本集團提供案場協銷服務的項目數量下降；(ii)本集團寫字樓租賃業務收入由於市場波動出現小幅下降。年內，本集團其他非業主增值服務收入同比提升約4.0%，主要由於本集團於年內推進前介諮詢、承接查驗、交付服務等業務的承接率提升，及啟動工程維修業務佈局。

### 社區增值服務 – 佔總收入約18.7%

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。

### 社區增值服務

從便民服務、家政，到美居服務、和市集等，通過構建社區服務生態圈，實現對生活場景、全生命週期的覆蓋。



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：

截至12月31日止年度

服務類型	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	922,922	32.8	864,178	28.2
社區生活服務及其他	1,893,439	67.2	2,199,455	71.8
總計	2,816,361	100.0	3,063,633	100.0

截至2023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2,816.4百萬元。其中，社區資產經營服務收入約為人民幣922.9百萬元，同比增長約6.8%，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1,893.4百萬元，同比下降約13.9%，主要受消費下行、競爭加劇的市場環境影響，及本集團持續優化產品結構，加強核心產品聚焦，部分生活服務業務出現收縮和波動。

## 未來發展

展望未來，物業管理行業將繼續邁向規模化、專業化與科技化發展。保利物業將堅定不移地圍繞「全面提升品質品牌，強化打造業務能力，重構變革組織效力」的工作主線，打造更卓越的服務品質、更堅實的業務競爭力、更敏捷的組織能力，向高質量發展加速邁進。

### 深耕核心市場，優化拓展佈局

本集團深化「三個深耕」策略，持續優化市場拓展佈局。在城市深耕上，我們將聚焦50個經濟發展潛力突出的核心城市，實行「一城一策」的市場拓展策略，加大區域產業資源研究和重點項目儲備，進一步提高本集團在核心城市的項目密度與市場佔有率。在業態深耕上，我們主攻城鎮景區、軌道及交通物業、高校及教研物業、商企空間服務等具有廣闊市場前景且與本集團的服務能力和資源優勢高度契合的核心業態。同時，我們將聚焦11個高能級精選城市，以卓越服務品質和國資品牌為核心，進一步加大存量住宅項目拓展。在客戶深耕上，我們將加強在金融、能源、通訊等領域持續耕耘，同時將針對新能源、新製造、新材料等新興產業加強服務產品研發和專屬能力建設，加速佈局國資服務和IFM綜合設施設備服務市場。

### 精進社區增值業務，加速核心產品構建

本集團將圍繞超200萬戶業主的社區資產與生活服務需求，不斷迭代優化產品和服務模式，提升業務一線的響應力和服務力。在社區資產服務板塊，我們將以業主全週期資產服務為核心，加大在社區資產交易、諮詢、托管、養護、裝修等領域的產品力建設，打造一站式的資產服務能力。在社區生活服務板塊，我們將深耕「和市集」模式，強化「線下生活平台+線上商城聯動」模式，充分發揮對社區需求的洞察優勢、倉儲及配送服務優勢，推進產品力的提升。同時，我們將優化供應鏈質量和效率，構建整合營銷體系，促進需求的有效轉化，為業主提供更為豐富、便捷的生活服務體驗。

### 刷新服務品質，打造卓越品牌力

本集團將以全面刷新的定位，進一步加強品質品牌建設，旨在為客戶提供優質的服務體驗，夯實本集團在行業的品牌標桿形象。我們將聚焦三大核心策略，全面提升品牌活力和市場競爭力。一是優化服務評價體系，動態觀測客戶反饋，建立以客戶反饋及時優化服務設計的產品機制，完善產品競爭力塑造。二是強化數字運營中台與客戶服務中心的組織建設和功能發揮，優化工單調度效率與客戶需求響應速度，為客戶提供精準、高效的服務，煥發新的業務活力。三是深度融合服務方案和全面預算設計，實現服務標準、品控標準和成本標準的均衡統一，以更為細緻的管理顆粒度實現品質提升。

### 創新管理機制，驅動精益高效運營

本集團著力構建更加敏捷、更為高效、更具活力的組織管理體系。一是優化組織架構模式，加大商業寫字樓服務、公共物業服務等核心板塊的組織保障，強化核心產業的垂直化管理，實現區域資源深耕與專業產業落地的有效結合。二是加大科技賦能，在增值業務系統工具建設、數字運營中心、對客使用體驗等方面加大投入，賦能過程管理智慧化和一線作業效率提升，加大AI人工智能技術在業務領域的應用與推廣。三是在精益管理上，圍繞全面預算、流程設計、招採成本三大維度，不斷優化管理、降本增效，強化全週期的精細化管理。四是培育多元增長極，激發業務創新與潛能孵化，開辟新的業務增長點，不斷為企業發展注入新動能。

### 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				
	2023年		2022年		增長率 %
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	10,152,181	67.4	8,428,388	61.6	20.5
非業主增值服務	2,093,316	13.9	2,194,641	16.0	-4.6
社區增值服務	2,816,361	18.7	3,063,633	22.4	-8.1
合計	15,061,858	100.0	13,686,662	100.0	10.0

截至2023年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣15,061.9百萬元(2022年：約人民幣13,686.7百萬元)，較2022年同期增加約10.0%。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

年內，本集團的服務成本約為人民幣12,108.8百萬元(2022年：約人民幣11,112.8百萬元)，較2022年同期增加約9.0%。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，相應的服務成本及公用設施成本增加所致。



## 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					
	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	1,481,077	50.2	14.59	1,194,558	46.4	14.17
非業主增值服務	391,241	13.2	18.69	400,553	15.6	18.25
社區增值服務	1,080,773	36.6	38.37	978,733	38.0	31.95
<b>合計</b>	<b>2,953,091</b>	<b>100.0</b>	<b>19.61</b>	<b>2,573,844</b>	<b>100.0</b>	<b>18.81</b>

截至2023年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣2,953.1百萬元，較2022年同期的約人民幣2,573.8百萬元增加約14.7%，本集團的毛利率從2022年同期約18.81%上升至約19.61%。

截至2023年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為14.59%(2022年：約14.17%)，較2022年同期上升約0.42個百分點。

截至2023年12月31日止年度，本集團非業主增值服務的毛利率約為18.69%(2022年：約18.25%)，較2022年同期上升約0.44個百分點。

截至2023年12月31日止年度，本集團社區增值服務的毛利率約為38.37%(2022年：約31.95%)，較2022年同期上升約6.42個百分點。

## 其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2023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136.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣164.0百萬元減少約16.9%，主要由於(i)當期適用的增值稅進項稅額的額外扣除額減少；及(ii)匯率變動確認的匯兌淨收益減少。

## 行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣1,226.2百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,207.0百萬元增加約1.6%，本集團的行政開支佔總收入的比例約為8.1%(截至2022年12月31日止年度：約8.8%)，較2022年同期有所下降。

## 年內溢利

截至2023年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣1,397.2百萬元，較2022年同期的約人民幣1,133.3百萬元增加約23.3%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,380.1百萬元，較2022年同期的約人民幣1,112.9百萬元增加約24.0%；淨利率約為9.3%，較2022年同期的約8.3%增加約1.0個百分點。

### 流動資產、儲備及資本架構

本集團截至2023年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2023年12月31日，流動資產約為人民幣14,228.1百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣12,132.9百萬元增長約17.3%。於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣11,011.5百萬元(其中約人民幣29.3百萬元以港幣計值，剩餘以人民幣計值)，較於2022年12月31日的約人民幣8,956.3百萬元增加約22.9%。於2023年12月31日，本集團的資產負債率約40.3%，較於2022年12月31日的約40.2%增加了約0.1個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2023年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣8,876.5百萬元，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1,031.7百萬元，增加約13.2%，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、傢俱及設備。於2023年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣241.9百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣218.9百萬元，增加約人民幣23.0百萬元，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。

### 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、車位及會所。於2023年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣226.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣512.5百萬元，減少約人民幣286.0百萬元，主要由於計提折舊。

### 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12月31日，本集團的無形資產約為人民幣103.9百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣114.8百萬元，減少約人民幣10.9百萬元，主要由於物業管理合同攤銷以及處置附屬公司所致。

### 貿易應收款項及應收票據

於2023年12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,340.6百萬元，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77.4百萬元，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。

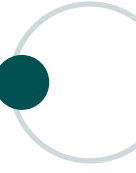
### 預付款項、按金及其他應收款項

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12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣844.6百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣873.0百萬元減少約3.2%。主要是由於加大收繳力度，收回代業主支付的款項及其他款項。

### 貿易應付款項

於2023年12月31日，貿易應付款項約為人民幣2,009.1百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,574.9百萬元增長約27.6%。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；及(iv)應付薪金。

於2023年12月31日，應計費用及其他應付款約為人民幣2,161.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,988.9百萬元增加約8.7%。主要是由於(i)與裝修有關的業主按金增加；及(ii)自業主的暫收款增加。

### 借款

於2023年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

### 資產抵押

於2023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2023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，除本公告「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12月31日，本集團已使用募集資金約3,989.0百萬港元，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1,229.2百萬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佔所得款項淨額的百分比 %	如該公告所述修訂後計劃用途所得款項淨額 百萬港元	截至2023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2023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
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	174.4	791.0	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	3,261.4	0.0	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	62.2	407.4	2024年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	491.0	30.8	2024年12月31日或之前
<b>合計</b>	<b>100.0</b>	<b>5,218.2</b>	<b>3,989.0</b>	<b>1,229.2</b>	

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2023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2023年12月31日後直至本報告日期，本集團並無重大期後事項。



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**，44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**，55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。劉先生現任廣東省黨代會代表。

**黃海先生**，48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26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20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，69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2004年8月至2022年4月，王先生擔任華科智能投資有限公司(前稱分別為華科資本有限公司及東英金融有限公司，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，59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(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：688248))的獨立董事。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，60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。



## 監事

**廖模瓊女士**，53歲，於2023年5月17日獲委任為監事會（「監事會」）主席。廖女士自2022年3月加入本公司，至今一直擔任本公司紀委書記。

廖女士自1996年12月至2001年12月，擔任廣州保利房地產開發公司預算部成本管理崗；自2002年1月至2006年6月，先後擔任保利房地產股份有限公司預算部成本管理崗、工程技術二部部門副經理、預決算部部門經理；自2006年7月至2009年2月，先後擔任保利房地產（集團）股份有限公司預決算部部門經理、成本控制中心中心總經理；自2009年2月至2022年3月，先後擔任廣州富利建築安裝工程有限公司常務副總經理、保利華南實業有限公司常務副總經理、廣州保利城改投資有限公司副總經理、廣東保利房地產開發有限公司副總經理、廣東保利城市發展有限公司副總經理。

廖女士於1992年6月自衡陽工學院獲得工學學士學位，於2008年12月自華南理工大學獲得工程碩士學位。廖女士具有造價工程師資格及監理工程師資格。

**楊海波先生**，51歲，於2023年5月17日獲委任為本公司監事。楊先生自2002年3月加入保利發展控股。

楊先生自2002年3月至2009年9月先後擔任保利房地產（集團）股份有限公司投管中心高級經理及副總經理；自2009年9月至2021年12月，先後擔任保利（武漢）房地產開發有限公司副總經理、常務副總經理、總經理、董事長；同時於2019年11月至2021年12月期間擔任安徽保利房地產開發有限公司董事長，於2021年2月至2021年12月期間擔任湖南保利房地產開發有限公司董事長；自2021年12月至2023年1月，擔任保利發展控股總法律顧問兼風險管理中心總經理。自2023年1月起至今，擔任保利發展控股總法律顧問，兼保利裏城有限公司董事長。

楊先生於2002年6月自南昌大學獲得法律專業本科學歷，具有中國律師資格。

**穆靜女士**，41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及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，於2021年3月獲香港大學整合實效管理研究生文憑。穆女士具有一級人力資源管理師資格及二級心理諮詢師資格。穆女士現任廣州市海珠區政協常務委員及海珠區婦聯常務委員。

### 高級管理人員

**姚玉成先生**，49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**，46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**，39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。

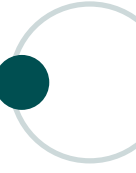
尹先生在證券事務、投資者關係及資本運作等方面擁有逾16年的豐富經驗，自2007年至2020年1月，尹先生先後擔任保利發展控股財務管理中心業務經理，董事會辦公室證券事務部業務經理、高級經理、部門副經理、部門經理，董事會辦公室助理總經理及保利發展控股證券事務代表。

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。

**靳勤先生**，45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15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**，42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。趙先生具有高級工程師資格。

**何傑倫先生**，40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15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，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及法學雙學士學位，自2008年7月自中山大學獲得管理學碩士學位。

**朱芮嘉女士**，38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**，38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，39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。

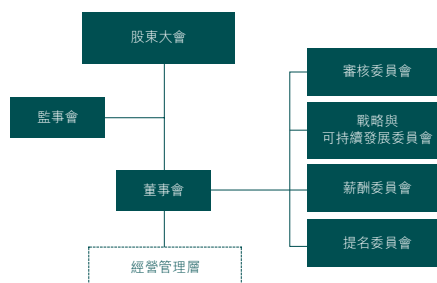
劉國賢先生，38歲，於2019年7月獲委任為本公司的聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的總監。其在公司秘書服務、金融及銀行業務方面擁有逾14年的經驗。其持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，為香港會計師公會會員、特許金融分析師特許持有人及特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會士。



## 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，董事會及四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C1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2023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C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」），作為本公司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2023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2023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(於2024年3月13日辭任)  
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2023年1月11日，本公司董事會分別選舉吳蘭玉女士為本公司董事長及聘任姚玉成先生為本公司總經理，董事會換屆選舉後，於2023年5月17日，本公司董事會重選吳蘭玉女士為董事長，並續聘姚玉成先生為總經理。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2023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。

於2023年5月17日，經本公司2022年度股東周年大會審議通過，選舉產生本公司第三屆董事會。本公司每名董事(包括非執行董事)任期為三年或與第三屆董事會任期一致。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。

於2023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	4名	2名	1名

於2023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《2023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團隊，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2023年12月31日）

年齡組別	30歲以下	31-50歲	51歲及以上
比例	34.8%	54.7%	10.5%

性別組別	男性	女性
比例	62.0%	38.0%

#### 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	2名	2名

性別組別	男性	女性
人數	7名	1名

### 董事會專門委員會

於2023年12月31日，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2023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）、胡在新先生（非執行董事）、黃海先生（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2023年12月31日止年度，審核委員會召開4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2022年年度財務報告及2023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2023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2023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二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2023年12月31日，提名委員會包括五名成員，即吳蘭玉女士(執行董事)、劉平先生(非執行董事)、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)。吳蘭玉女士為提名委員會主席。

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。

於截至2023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)董事會換屆選舉及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	14/14	不適用	不適用	2/2	3/3
劉平先生 <sup>註</sup>	14/14	1/1	不適用	不適用	0/3
胡在新先生 <sup>註</sup>	14/14	4/4	不適用	不適用	0/3
黃海先生 <sup>註</sup>	14/14	3/3	不適用	2/2	0/3
王小軍先生	14/14	4/4	3/3	2/2	0/3
譚燕女士	14/14	4/4	3/3	2/2	3/3
張禮卿先生	14/14	4/4	3/3	2/2	3/3

註：於2023年1月11日，劉平先生由審核委員會成員調任提名委員會成員，黃海先生由提名委員會成員調任審核委員會成員。於2024年3月13日，胡在新先生辭任董事及審核委員會成員。會議舉行次數以董事任職期間為基準統計。

## 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2023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	持續專業培訓	閱讀與監管或管治相關的材料 (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2023年12月31日止年度，本公司的高級管理人員(不包括董事)的薪金等級載列如下：

薪金等級(人民幣)	人數
1-1,500,000	1
1,500,001-2,000,000	3
2,000,000-2,500,000	4

## 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。

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。

董事會負責履行《企業管治守則》守則條文第A.2.1條所載的職能。根據《企業管治守則》守則條文第B.1.4條，本公司已制定內部政策及機制(包括但不限於《公司章程》、《董事提名政策》、《提名委員會職權範圍》、《外部董事履職保障工作方案》)以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，該等政策及機制涵蓋了本公司就董事(包括獨立非執行董事)的選擇標準、選舉及委任程序、董事就董事會審議相關議案的回避表決機制、董事在必要時可根據公司政策尋求獨立專業意見以履行職責等。另外，董事會包含三位獨立非執行董事，憑借其獨立的背景、判斷及觀點在董事會中擔當重要角色。本公司將每年檢討上述機制的實施及有效性，確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

## 風險管理及內部監控

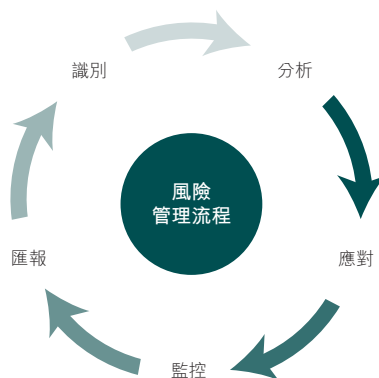
董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現本集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

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；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。

於2023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2023年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2024年1月進行了內部控制自評估工作，評估期間覆蓋了2023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2024年2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。

2023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2023年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統及程式屬有效及足夠，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程式及執行情況。

## 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。



## 企業文化

保利物業宣導「星火」企業文化，讓「星火文化」賦能人文品牌。公司以「大物業時代的國家力量作為角色定位，以「堅持成就客戶與員工、堅持品質贏得市場、堅持創變引領發展」作為核心價值觀，宣導「相信自己、竭盡所能、心向遠方」的企業精神，通過多樣的企業文化宣導及活動，持續營造積極向上的組織氛圍，並將文化理念積極融入到員工培訓、人才發展、客戶服務等領域，為「大物業戰略」落地提供文化牽引。

## 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2023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2023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3.47百萬元。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	2.86
— 非審核服務	0.61

## 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2023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2023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2023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2023年5月17日、2023年5月31日及2023年12月28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](http://www.hkexnews.hk))查閱。

本公司董事會欣然提呈本集團截至2023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2023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2023年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及於2023年12月31日之綜合財務狀況表等載於本年報第74至76頁的綜合財務報表。

### 業績及分配

截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣1,380.1百萬元(2022年：人民幣1,112.9百萬元)。於截至2023年12月31日止年度，本公司向全體股東宣派2022年度的股息為人民幣278,326,700元(含稅)。

董事會建議就截至2023年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.998元(含稅)，建議派息比率約40%，有關股息方案須經本公司股東於2024年5月27日召開的股東周年大會(「**2023年度股東周年大會**」)上批准並預計將於2024年7月12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2023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2023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2024年5月22日(星期三)至2024年5月27日(星期一)(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2023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2024年5月21日(星期二)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2024年5月27日(星期一)名列本公司股東名冊的股東有權出席2023年度股東周年大會並於會上投票。

為確定享有截至2023年12月31日止年度之年度股息的股東身份，本公司將於2024年6月4日(星期二)至2024年6月5日(星期三)(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2024年6月3日(星期一)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2024年6月5日(星期三)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2023年12月31日止年度及於2023年12月31日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

### 儲備及可分派儲備

截至2023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27及附註31、及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2023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2,061.8百萬元。

### 物業、廠房及設備

截至2023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2023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2023年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

### 資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

### 董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2023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10。

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3.2。

### 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2023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2023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(於2024年3月13日辭任)  
黃海先生  
王小軍先生  
譚燕女士  
張禮卿先生

### 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。

第二屆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。於2023年5月17日，經本公司2022年度股東周年大會審議通過，選舉產生本公司第三屆董事會、監事會，任期為三年，第三屆全體董事及監事的服務期限自其各自的委任日期起至第三屆董事會、監事會任期屆滿為止。

截至2023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2023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。

## 董事及監事於競爭業務中的權益

截至2023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2023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：

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。

胡在新先生由於工作調整原因辭任本公司董事及審核委員會成員，自2024年3月13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2023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2023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／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 <sup>(1)</sup>	其他 <sup>(2)</sup>	116,800(L) <sup>(2)</sup>	0.02
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184(L)	0.06
胡在新 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	其他 <sup>(2)</sup>	81,400(L) <sup>(2)</sup>	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：好倉—L

(1) 於2023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。

(3) 胡在新先生辭任本公司董事及審核委員會成員，自2024年3月13日起生效。

除上文所披露者外，於2023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。

## 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	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	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) <sup>(1)</sup>	5.85 <sup>(1)</sup>	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000(L) <sup>(1)</sup>	5.85 <sup>(1)</sup>	1.40
	China International Capital Corporation Limited <sup>(2)</sup>	受控法團的權益	8,764,200(L) <sup>(2)</sup>	5.72 <sup>(2)</sup>	1.58
			6,642,000(S) <sup>(2)</sup>	4.33 <sup>(2)</sup>	1.20
	建信(北京)投資基金管理 有限責任公司 <sup>(3)</sup>	受控法團的權益	6,681,400(L) <sup>(3)</sup>	5.01 <sup>(3)</sup>	1.20
內資股	中國保利集團 <sup>(4)</sup>	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利南方 <sup>(4)</sup>	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利發展控股 <sup>(4)</sup>	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
	廣州保利和泰控股有限公司 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	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2023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2023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2023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)由廣州保利和泰控股有限公司(「廣州保利和泰」，前稱廣州保利和泰金融控股有限公司)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2023年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人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7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。

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。根據本計劃和本公司分別與各激勵對象簽訂的限制性股票授予協議，激勵對象應在本公司規定的期限內向本公司指定賬戶支付授予的限制性股票的認購資金。申請或接受限制性股票時無需支付額外金額。

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2023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、總薪酬最高的五名個人(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 2023年 1月1日 獲授股數	截至 2023年 12月31日 止年度內 獲授股數	截至 2023年 12月31日 止年度內 解鎖股數	截至 2023年 12月31日 止年度內 注銷/失效 股數	截至 2023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	116,800	0	0	0	116,800
總薪酬最高的 五名個人(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	201,600	0	0	0	201,600
	2023年1月20日	授予後的24個 月至60個月	25.71	58.35	32.04	0	67,200	0	0	67,200
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	3,964,000	0	0	(104,400)	3,859,600
	2023年1月20日	授予後的24個 月至60個月	25.71	58.35	32.04	0	703,600	0	0	703,600

有關截至2023年12月31日止年度內的限制性股票數目變動及公平值的詳情載於簡明綜合財務報表註28。

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%

本計劃屬於《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。

### 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2023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2023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2023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2023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2023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2023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》第十四A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

##### 1. 2023年保利和樂股權轉讓協議

於2023年5月31日，本公司與保利(橫琴)創新產業投資管理有限公司(「保利創投」)及保利南方訂立《股權轉讓協議》(「《保利和樂股權轉讓協議》」)，據此，本公司與保利創投分別向保利南方轉讓保利和樂(珠海)教育科技集團有限公司(「保利和樂」)13.875%及18.50%股本權益，代價分別為人民幣1,311.13萬元及人民幣1,748.17萬元。於交易完成後，本公司將不再持有保利和樂任何權益。

保利發展控股為本公司的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。保利南方為保利發展控股的控股股東，而保利創投為保利發展控股的全資附屬公司，故保利南方及保利創投根據《上市規則》均為本公司的關連人士。因此，《保利和樂股權轉讓協議》項下之交易構成本公司於《上市規則》十四A章項下的關連交易。

由於按《上市規則》計算《保利和樂股權轉讓協議》涉及金額的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據《上市規則》第十四A章，本公司僅須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

詳情參見本公司日期為2023年5月31日的公告。

## 2. 2023年保利愛家股權轉讓協議

於2023年6月28日，本公司與保利和潤房地產投資顧問有限公司（「保利和潤」）訂立《股權轉讓協議》（「《保利愛家股權轉讓協議》」），據此，本公司向保利和潤轉讓西藏保利愛家房地產經紀有限公司（「保利愛家」）30%股本權益，代價為人民幣5,570.69萬元。於交易完成後，本公司將不再持有保利愛家任何權益。

保利發展控股為本公司的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。保利和潤為保利發展控股的全資附屬公司，故根據《上市規則》為本公司的關連人士。因此，轉讓事項構成本公司於《上市規則》十四章項下的關連交易。

由於按《上市規則》計算《保利愛家股權轉讓協議》涉及的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據《上市規則》第十四A章，本公司僅須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

詳情參見本公司日期為2023年6月28日的公告。

## 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。

保利發展控股為本公司的控股股東之一，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》第十四A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公司的須予披露交易，本公司亦須遵守《上市規則》第十四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2023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47.9百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣69百萬元。

截至2023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68.6百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣129百萬元。

## 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》第十四A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》第十四A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2023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13.65百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣18.88百萬元。

## 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2023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26.4百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣31.0百萬元。

### 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2023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2023年年度上限人民幣20.0百萬元。

### 3. 2024至2026年度物業租賃框架協議

由於《2021至2023年度物業租賃框架協議》於2023年12月31日屆滿，於2023年11月3日本公司與保利發展控股訂立新《物業租賃框架協議》（「《2024至2026年度物業租賃框架協議》」）以重續上述協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，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。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度將產生的物業租賃年度上限將分別不超過人民幣45.0百萬元、人民幣63.0百萬元及人民幣75.0百萬元。

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《2024至2026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2023年11月3日的公告。



#### 4. 2024至2026年度產品及服務採購框架協議

由於《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》於2023年12月31日屆滿，於2023年11月3日本公司與保利發展控股訂立新《產品及服務採購框架協議》（「《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》」）以重續上述協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立產品及服務採購服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度就產品及服務採購服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣60.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣73.0百萬元。於2024年3月26日，董事會決議修訂前述年度上限。截至2026年12月31日止三個年度各年經修訂的年度上限將分別不超過人民幣250.0百萬元、人民幣325.0百萬元及人民幣423.0百萬元。

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《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》項下的產品及服務採購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2023年11月3日的公告。

#### 5. 2024至2026年度物業管理服務框架協議

《2021至2023年度物業管理服務框架協議》於2023年12月31日屆滿，預期本集團擬繼續與保利發展控股集團開展相關業務。因此，於2023年11月3日本公司與保利發展控股訂立新《物業管理服務框架協議》（「《2024至2026年度物業管理服務框架協議》」）以重續上述協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，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。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度就物業管理服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣467.0百萬元、人民幣513.0百萬元及人民幣565.0百萬元。

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《2024至2026年度物業管理服務框架協議》項下的物業管理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2023年11月3日的公告。

## 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2023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252.6百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣444.5百萬元。

### 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2023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1,045.6百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣1,677.1百萬元。

### 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2023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711.5百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣931.0百萬元。

### 4. 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。

截至2023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2,027.0百萬元，並未超過2023年度上限人民幣2,030.0百萬元。

### 5. 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十四章及第十四A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十四A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2023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2023年年度上限人民幣3,000百萬元。

截至2023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收取的代理服務費用為人民幣148.8百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣750百萬元。

## 6. 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《第二期車位代理服務框架協議》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《第一期車位代理服務框架協議》。由於(i)《第二期車位代理服務框架協議》連同《第一期車位代理服務框架協議》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)《第一期車位代理服務框架協議》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》第十四章，《第二期車位代理服務框架協議》亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守第十四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2023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2,000百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣2,000百萬元。

截至2023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240.2百萬元，並未超過2023年年度上限人民幣600百萬元。

### 7. 2024至2026年度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》於2023年12月31日屆滿，於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立新《案場協銷服務框架協議》（「《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》」）以重續上述協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，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。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣1,667.0百萬元、人民幣1,667.0百萬元及人民幣1,667.0百萬元。

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《2024至2026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。

《2024至2026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2023年12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2023年11月3日的公告及2023年12月11日的通函。

### 8. 2024至2026年度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》於2023年12月31日屆滿，預期本集團擬繼續與保利發展控股集團開展相關業務。因此，於2023年11月3日本公司與保利發展控股訂立新《其他增值服務框架協議》（「《2024至2026年度其他增值服務框架協議》」）以重續上述協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，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2026年12月31日止三個年度各年度將產生的其他增值服務費年度上限將分別不超過人民幣1,397.0百萬元、人民幣1,676.0百萬元及人民幣2,011.0百萬元。

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《2024至2026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。

《2024至2026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2023年12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2023年11月3日的公告及2023年12月11日的通函。



## 9. 車位代理框架協議(續)

《第一期車位租售業務代理服務框架協議》於2023年12月31日屆滿，預期本集團擬繼續與保利發展控股集團開展相關業務。因此，於2023年11月3日本公司與保利發展控股訂立新《車位代理框架協議》(「《車位代理框架協議(續)》」)，重續上述協議，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，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2026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均為人民幣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《車位代理框架協議(續)》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%，該等交易須遵守《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的規定。於2022年11月16日，本公司與保利發展控股訂立了《第二期車位租售業務代理服務框架協議》。由於《車位代理框架協議(續)》連同《第二期車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分以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%，《車位代理框架協議(續)》項下保證金支出部分亦構成本公司的主要交易，該交易須遵守第十四章項下的通知、公告及及股東批准的規定。

《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行之交易已於2023年12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2023年11月3日的公告及2023年12月11日的通函。

### 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53至64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。

董事會已收到有關核數師函件。

### 重大關聯方交易

本集團於截至2023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2023年12月31日，本集團有33,902名僱員（於2022年12月31日：43,433名僱員）。截至2023年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣4,352.5百萬元。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

本集團高度重視人才招募，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。公司啟動「覓虎行動」、「總字級」內部招聘等專項行動、持續多元化補充行業高能級人才加入，有效支持組織能力提升。積極推進畢業生就業賦能行動，加強新員工學習培養管理，提升新員工工作體驗與發展體驗。本集團持續完善關鍵人才隊伍建設，打通人才評估、發展和任用的人才供應鏈體系，持續開展「星海指揮官」領導力項目、項目經理人才管理體系升級、「星生代」培養及繼任評估等工作，完善公司分層分類的人才管理體系建設，提升人才管理效益，促進員工成長及職業發展。

## 報告日後事項

自截至2023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2023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2023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C1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2023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C1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2023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《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國公司法》、《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2023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2023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。

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C2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，2024年3月26日

本公司監事會欣然提呈本集團截至2023年12月31日止年度的年報及監事會報告。

於2023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2023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2023年12月31日止年度至本報告日期，本公司的監事包括：

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

劉慧妍女士 (於2023年5月17日退任)

鍾好女士 (於2023年5月17日退任)

## 2023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5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
廖模瓊(主席) (於2023年5月17日獲委任)	股東代表監事	2/2	100%
楊海波 (於2023年5月17日獲委任)	股東代表監事	2/2	100%
穆靜	職工代表監事	5/5	100%
劉慧妍 (於2023年5月17日退任)	股東代表監事	3/3	100%
鍾好 (於2023年5月17日退任)	股東代表監事	3/3	100%

註：廖模瓊女士及楊海波先生於2023年5月17日獲委任，以及劉慧妍女士及鍾好女士於2023年5月17日退任，會議舉行次數及彼等之出席率是按彼等在任期間舉行的監事會會議數目計算。

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。

### 對2023年董事會、高級管理人員行為的評價

於2023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2023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2023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2023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2024年度重點工作

2024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2024年度各項工作目標的順利實現。





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74至157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2023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(包括重大會計政策資料)。

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2023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，且吾等已根據守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

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，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另行提供意見。

### 關鍵審計事項

### 吾等審計處理關鍵審計事項的方法

#### 貿易應收款項的減值評估

於2023年12月31日，貿易應收款項的賬面值為人民幣約2,340,540,000元（扣除減值虧損人民幣約103,375,000元），佔貴集團資產總值約16%。

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。

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，吾等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。

相關披露資料於綜合財務報表附註3、4、19及33.2中披露。

吾等有關貿易應收款項減值評估的程序包括：

- 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。

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。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。

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，則發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至本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, 2024年3月26日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	6	15,061,858	13,686,662
服務成本		(12,108,767)	(11,112,818)
<b>毛利</b>		<b>2,953,091</b>	2,573,844
其他收入及其他收益及虧損淨額	7	136,293	163,996
銷售及營銷開支		(18,013)	(6,370)
行政開支		(1,226,151)	(1,207,019)
其他開支		(2,183)	(1,661)
應佔聯營企業及合營企業業績	16	2,730	(4,803)
融資成本	8	(4,694)	(4,629)
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>1,841,073</b>	1,513,358
所得稅開支	9	(443,887)	(380,009)
<b>年內溢利</b>		<b>1,397,186</b>	1,133,349
以下各方應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		1,380,140	1,112,933
— 非控股權益		17,046	20,416
		<b>1,397,186</b>	1,133,349
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		1,111	—
<b>年內其他全面收入(扣除稅項)</b>		<b>1,111</b>	—
<b>年內全面收入總額</b>		<b>1,398,297</b>	1,133,349
以下各方應佔年內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		1,381,251	1,112,933
— 非控股權益		17,046	20,416
		<b>1,398,297</b>	1,133,349
<b>每股盈利(以人民幣元/股表示)</b>			
基本及攤薄	12	2.51	2.01

# 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	241,861	218,873
租賃資產及投資物業	14	226,491	512,476
無形資產	15	103,866	114,783
於聯營企業及合營企業的權益	16	15,502	68,182
按公平值計入其他全面收入的金融資產	17	-	12,000
物業、廠房及設備預付款項	20	4,330	10,884
遞延稅項資產	26	57,138	39,409
		<b>649,188</b>	976,607
<b>流動資產</b>			
存貨	18	31,365	40,408
貿易應收款項及應收票據	19	2,340,608	2,263,249
預付款項、按金及其他應收款項	20	844,634	872,957
現金及現金等價物	21	11,011,462	8,956,316
		<b>14,228,069</b>	12,132,930
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	22	2,009,076	1,574,871
應計費用及其他應付款項	23	2,161,181	1,988,900
合約負債	24	1,547,654	1,429,000
租賃負債	25	43,105	38,294
應付所得稅		160,288	153,997
		<b>5,921,304</b>	5,185,062
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,306,765</b>	6,947,868
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>8,955,953</b>	7,924,475



	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	25	<b>68,598</b>	68,921
遞延稅項負債	26	<b>10,821</b>	10,725
		<b>79,419</b>	79,646
<b>資產淨值</b>		<b>8,876,534</b>	7,844,829
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	<b>553,333</b>	553,333
儲備		<b>8,166,572</b>	7,137,291
本公司擁有人應佔權益		<b>8,719,905</b>	7,690,624
非控股權益		<b>156,629</b>	154,205
<b>權益總額</b>		<b>8,876,534</b>	7,844,829

第74至157頁所載綜合財務報表經董事會於2024年3月26日批准及授權刊發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2023年12月31日止年度

## 本公司擁有人應佔

	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28)	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28)	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	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28)	-	-	(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11)	-	-	-	-	-	-	-	(168,767)	(168,767)	-	(168,767)
其他	-	-	-	(14,612)	-	-	-	-	(14,612)	14,612	-
於2022年12月31日及2023年1月1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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,380,140	1,380,140	17,046	1,397,186
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 工具的公平值收益	-	-	-	-	-	1,111	-	-	1,111	-	1,111
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,111	-	1,380,140	1,381,251	17,046	1,398,297
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000	13,000
根據限制性股票激勵計劃所購買的 自有股份(附註28)	-	-	(120,097)	-	-	-	-	-	(120,097)	-	(120,097)
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	-	38,985	-	38,985	-	38,985
向附屬公司非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,103)	(18,103)
確認為分派的股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	(278,327)	(278,327)	-	(278,327)
出售一間附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,050)	(2,050)
出售按公平值計入其他全面收入的 權益工具的投資	-	-	-	-	-	(11,611)	-	11,611	-	-	-
其他	-	-	-	7,469	-	-	-	-	7,469	(7,469)	-
於2023年12月31日	553,333	4,535,479	(166,009)	(1,549)	276,667	-	60,301	3,461,683	8,719,905	156,629	8,876,534

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。
- 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律本公司的年內純利(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3.2所載的會計政策處理。

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	34	2,875,744	1,860,885
已付所得稅		(455,107)	(381,981)
已付利息		(4,694)	(4,629)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>2,415,943</b>	<b>1,474,275</b>
<b>投資活動</b>			
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		(76,592)	(74,099)
購買租賃資產及其他投資物業		-	(94,690)
出售物業、廠房及設備所得款項		2,621	1,667
出售於一間聯營企業之權益的所得款項		55,707	-
處置按公平值計入其他全面收入的權益工具所得款項		13,111	-
收購一間附屬公司的現金流入淨額		6,234	-
出售一間附屬公司的現金流出淨額		(3,180)	-
已收利息		58,386	73,335
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>56,287</b>	<b>(97,839)</b>
<b>融資活動</b>			
已付本公司擁有人的股息		(278,327)	(168,767)
已付非控股權益的股息		(18,103)	(3,330)
自限制性股票激勵計劃收取	28	17,645	94,797
股票激勵計劃退款		(2,311)	-
租賃負債付款		(30,078)	(33,814)
非控股權益注資		13,000	19,411
根據限制性股票激勵計劃購買股份		(120,097)	(45,912)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(418,271)</b>	<b>(137,615)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>2,053,959</b>	<b>1,238,821</b>
年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		1,187	26,923
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>11,011,462</b>	<b>8,956,316</b>

## 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 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及準則之修訂

### 2.1 於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂

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」)頒佈的下列新訂香港財務報告準則及準則之修訂，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
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	會計政策的披露

本年度應用新訂香港財務報告準則及準則之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。

#### 應用香港會計準則第8號修訂「會計估計的定義」的影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂界定會計估計為「於財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額」。會計政策可能規定財務報表項目須以某種涉及計量不確定性之方式計量。在此情況下，實體形成一項會計估計以達致會計政策所載之目的。香港會計準則第8號的修訂澄清會計估計變動與會計政策變動及錯誤糾正之間的區別。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

## 2 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及準則之修訂(續)

### 2.1 於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂(續)

#### 應用香港會計準則第12號修訂「因單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」的影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂收窄香港會計準則第12號「*所得稅*」第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍，使其不再適用於在初步確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額之交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已對2022年1月1日或之後發生的租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 於2022年1月1日，本集團亦將與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(按將會出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥)及遞延稅項負債。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟本集團於附註26按總體基準披露相關遞延稅項資產及遞延稅項負債，但此對所呈列的最早期間的保留溢利並無影響。

#### 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂「會計政策的披露」的影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。修訂香港會計準則第1號「*呈列財務報表*」以「重大會計政策資料」一語取代所有情況下「重大會計政策」一詞。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「*作出重大性判斷*」(「*實務公告*」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已加添指引及實例。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，但影響本集團於綜合財務報表附註3.2所載會計政策的披露。

## 2 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及準則之修訂(續)

### 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂：

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂	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) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂	附有契約的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號修訂	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本集團預期應用香港財務報告準則之所有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重大會計政策資料

### 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。



### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

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。

#### 3.2 重大會計政策資料

##### 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時開始綜合入賬，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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### **綜合基準(續)**

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。

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。

##### **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股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。

##### **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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 業務合併(續)

所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合財務報告概念框架(「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「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。

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。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### **業務合併(續)**

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。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持有被收購方之股權將重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)會於損益或其他全面收入(如適用)確認。如本集團已直接出售先前持有之股權，先前已於其他全面收入確認並根據香港財務報告準則第9號計量的在收購日期前於被收購方的權益所產生之金額，將按相同基準入賬。

#### **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。

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。

#### **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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 於聯營企業及合營企業的投資(續)

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。

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)。

當本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重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 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的貨品或服務(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。

*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。



### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 客戶合約收入(續)

###### 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。

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。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 客戶合約收入(續)

主事人與代理人(續)

#### (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。

#### 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個月或以下且不包括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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### 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。

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。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### 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。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質的固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 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)。

不依賴於指數或利率的可變租賃付款不納入租賃負債及使用權資產計量，而是於導致付款的事件或條件發生期間確認為開支。

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。

#### 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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

##### 租賃修訂(續)

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。

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。

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，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，其將主租約及分租租約作為兩項獨立租約入賬。分租租約乃參考主租約所產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資租賃或經營租賃。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

#### 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。

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。

#### 外幣

於編製本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。

#### 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。此類補貼列示在「其他收入及其他收益及虧損淨額」之下。



### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### **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。

##### **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儲備。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支的總和。

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且在交易發生時並無產生相等的應課稅及可扣減時差額，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。

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，本集團分開對租賃負債及相關資產應用香港會計準則第12號的規定。倘應課稅溢利很有可能將用於抵銷可扣減暫時差額，則本集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，及就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 稅項(續)

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。

##### 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。

##### 投資物業

投資物業乃指持作為賺取租金及／或換取資本增值的物業。

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。

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。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### **投資物業(續)**

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。

#### **無形資產**

##### *在業務合併中購入的無形資產*

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，並於終止確認該資產時於損益確認。

#### **物業、廠房及設備(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業，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(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業，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(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業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，估計未來現金流量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(估計未來現金流量並無就此作出調整)之稅前貼現率貼現至其現值。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### **物業、廠房及設備(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業以及無形資產(商譽除外)的減值(續)**

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所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。

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。

##### **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。

##### **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 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具

金融資產及金融負債於本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量的業務模式中持有；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量。

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出售及收取合約現金流量的業務模式中持有；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量。

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」)所適用的業務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。



### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及其後計量(續)

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權益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。

該等權益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分成本。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。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類及其後計量(續)

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。

此外，於評估信貸風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。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 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)

##### (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。

##### (iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不良影響的事件，則金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值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其他財務重組；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重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 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分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。

#### 匯兌收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以相關外幣釐定，並於各報告期末按即期匯率換算。具體而言：

- 就並非為指定對沖關係一部分之按攤銷成本計量的金融資產而言，匯兌差額於損益中「其他收入及其他收益及虧損淨額」一項確認(附註7)，作為匯兌收益/(虧損)淨額的一部分；
- 就按公平值計入其他全面收入計量的權益工具而言，匯兌差額按公平值於其他全面收入中確認。

### 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 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。

##### 按公平值計入損益的金融負債

倘金融負債為(i)收購人在適用香港財務報告準則第3號的業務合併中所支付的或然代價；(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。

## 3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 重大會計政策資料(續)

#### 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(續)

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；
- 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在業務合併中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；
- 有關金融負債為一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，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分，而香港財務報告準則第9號容許整份合併合約指定為按公平值計入損益。

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重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融負債及權益(續)

##### 匯兌收益及虧損

就於各報告期末以外幣列值及按攤銷成本計量的金融負債而言，匯兌收益及虧損基於該等工具的攤銷成本釐定。該等匯兌收益及虧損就並非指定對沖關係一部分的金融負債於損益的「其他收入及其他收益及虧損淨額」一項確認(附註7)，作為匯兌收益／(虧損)淨額的一部分。就指定為對沖外匯風險對沖工具的金融負債而言，匯兌收益及虧損於其他全面收入確認，並於權益的獨立部分累計。

以外幣計值的金融負債的公平值以該外幣釐定並以報告期末的即期匯率換算。就按公平值計入損益的金融負債而言，外匯部分構成公平值收益或虧損的一部分，並於不構成指定對沖關係的金融負債損益中確認。

##### 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。

##### 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。

## 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) 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易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。

### (iii) 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2023年12月31日，商譽賬面值為人民幣63,993,000元(2022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（「**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，及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，截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的全部收入均來自中國。

於2023年及2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
保利發展控股及其附屬公司（統稱「 <b>保利發展控股集團</b> 」）	<b>2,230,643</b>	1,996,314

## 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2023年及2022年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年年 人民幣千元
<b>商品及服務的類型</b>		
物業管理服務	<b>10,152,181</b>	8,428,388
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	<b>1,705,115</b>	1,787,099
社區增值服務	<b>2,816,361</b>	3,063,633
<b>與客戶簽訂合同的收入</b>	<b>14,673,657</b>	13,279,120
非業主增值服務		
— 租金收入	<b>388,201</b>	407,542
<b>總計</b>	<b>15,061,858</b>	13,686,662
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收入確認時間</b>		
物業管理服務		
— 一段時間內	<b>10,152,181</b>	8,428,388
非業主增值服務		
— 一段時間內	<b>1,705,115</b>	1,787,099
— 於租賃期內	<b>388,201</b>	407,542
社區增值服務		
— 一段時間內	<b>2,031,554</b>	1,697,856
— 某一時間點	<b>784,807</b>	1,365,777
<b>總計</b>	<b>15,061,858</b>	13,686,662

## 7 其他收入及其他收益及虧損淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	61,533	66,724
其他利息收入(附註(a))	4,466	13,182
政府補貼及稅項優惠(附註(b))	70,600	99,012
罰款收入	10,719	5,317
其他	7,850	180
	<b>155,168</b>	184,415
<b>其他收益及虧損淨額：</b>		
修訂租賃合約收益淨額	47	2
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(83)	95
出售下列投資的收益：		
—一間附屬公司(附註30)	482	—
—一間聯營企業(附註16)	297	—
議價購入一間附屬公司的收益(附註30)	1,388	—
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(18,831)	(31,442)
按金及其他應收款項減值虧損	(3,362)	(14,825)
匯兌收益淨額	1,187	27,103
按公平值計入損益的應付股權款的公平值變動	—	(1,352)
	<b>(18,875)</b>	(20,419)
	<b>136,293</b>	163,996

附註：

- (a) 其他利息收入主要來自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。

## 8 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	92,067	85,190
租賃資產及投資物業折舊	285,985	286,253
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	10,013	10,343
	<b>388,065</b>	381,786
核數師酬金(附註)		
— 審核服務	2,860	2,760
— 非審核服務	612	-
	<b>3,472</b>	2,760
融資成本—租賃負債的利息	4,694	4,629
已售貨物成本	711,704	1,237,217
員工成本(包括董事酬金(附註10))：		
— 薪金及花紅	3,691,198	3,998,311
— 養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	622,285	657,486
— 按權益結算以股份為基礎的開支	38,985	21,316
	<b>4,352,468</b>	4,677,113

附註：截至2023年及2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)		
— 一年內撥備	466,064	388,998
— 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(4,544)	12,244
	461,520	401,242
<b>遞延稅項(附註26)</b>	<b>(17,633)</b>	<b>(21,233)</b>
	<b>443,887</b>	<b>380,009</b>

由於本集團截至2023年及2022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%(2022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。

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	1,841,073	1,513,358
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(2022年：25%)	460,269	378,340
應佔聯營企業及合營企業業績的稅務影響	(683)	1,201
不可扣稅支出的稅務影響	1,820	2,378
毋須課稅收入的稅務影響	(347)	-
動用過往未確認的稅項虧損	(596)	(1,626)
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的稅務影響	(15,764)	(13,136)
其他	3,732	608
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(4,544)	12,244
所得稅開支	443,887	380,009

10 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：

	薪金、津貼及 袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現 相關花紅	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	按權益結算 以股份為基礎	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	人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
吳蘭玉女士	-	1,000	2,155	129	876	4,160
<b>非執行董事</b>						
黃海先生	-	-	-	-	-	-
劉平先生	-	-	-	-	-	-
胡在新先生	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
王小軍先生	196	-	-	-	-	196
譚燕女士	196	-	-	-	-	196
張禮卿先生	196	-	-	-	-	196
<b>監事</b>						
劉慧妍女士(附註(iii))	-	-	-	-	-	-
楊海波先生(附註(iv))	-	-	-	-	-	-
鍾好女士(附註(iii))	-	155	198	22	-	375
廖模瓊女士(附註(iv))	-	385	555	65	-	1,005
穆靜女士	-	326	360	45	-	731
	<b>588</b>	<b>1,866</b>	<b>3,268</b>	<b>261</b>	<b>876</b>	<b>6,859</b>

10 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)

	薪金、津貼及 袍金	實物福利	表現 相關花紅	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	按權益結算 以股份為基礎	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	人民幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
吳蘭玉女士	-	922	1,716	125	584	3,347
<b>非執行董事</b>						
黃海先生	-	-	-	-	-	-
劉平先生	-	-	-	-	-	-
胡在新先生	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
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))	-	-	-	-	-	-
<b>監事</b>						
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

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) 於2023年5月17日退任。
- (iv) 於2023年5月17日獲委任。

## 10 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)

截至2023年及2022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取任何酬金。除上文所述者外，截至2023年及2022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(2022年：1名)董事，其酬金詳情載於上文附註10(a)。餘下4名(2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,236	2,216
表現相關花紅	4,770	3,969
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	428	446
按權益結算以股份為基礎的開支	2,127	1,009
	9,561	7,640

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：

	人數	
	2023年	2022年
薪酬範圍(以港元計)		
2,000,001 港元至2,500,000港元	4	4

附註：截至2023年及2022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。

## 11 股息

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。

截至2023年12月31日止年度，2022年的年度股息人民幣278,326,700元(含稅)已宣派及派付。

於本報告期末後，董事建議分派2023年的年度股息每股人民幣0.998元(含稅)，金額合計人民幣552,226,733元(含稅)(2022年：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))。須待股東於2024年5月27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。

## 12 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	1,380,140	1,112,933

	2023年 千股	2022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)	550,900	552,690

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3,878,200股股份(2022年：1,070,600股股份)(附註28)。

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，及於2023年及2022年12月31日限制性股票尚未歸屬，截至2023年及2022年12月31日止年度限制性股票激勵計劃對股份並無產生任何攤薄影響。

13 物業、廠房及設備

	使用權資產— 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	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於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日及2023年1月1日	108,693	2,343	81,429	14,769	156,477	63,468	53,131	480,310
添置	35,391	-	13,328	15,369	18,636	25,014	10,799	118,537
租賃修訂及出售	(25,149)	-	(12,628)	-	(8,360)	(5,181)	(3,636)	(54,954)
於2023年12月31日	118,935	2,343	82,129	30,138	166,753	83,301	60,294	543,893
<b>累計折舊</b>								
於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
租賃修訂及出售時對銷	(8,391)	-	(12,505)	(15)	(3,925)	(1,467)	(1,045)	(27,348)
於2022年12月31日及2023年1月1日	49,278	846	35,128	4,892	117,156	23,037	31,100	261,437
年內撥備	26,714	75	19,066	5,065	21,199	11,432	8,516	92,067
租賃修訂及出售時對銷	(24,371)	-	(12,562)	-	(7,771)	(3,528)	(3,240)	(51,472)
於2023年12月31日	51,621	921	41,632	9,957	130,584	30,941	36,376	302,032
<b>賬面淨值</b>								
於2023年12月31日	67,314	1,422	40,497	20,181	36,169	52,360	23,918	241,861
於2022年12月31日	59,415	1,497	46,301	9,877	39,321	40,431	22,031	218,873



### 13 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目於其估計可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)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支	44,129	42,758
未計入租賃負債計量中的可變租賃付款	51,146	67,009
租賃現金流出總額	173,662	174,051

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(2022年：一至十年)。租賃條款個別商定，包含的條款及條件各異。

與保利發展控股集團的租賃協議項下的若干物業租賃包括固定租賃款項及可變租賃付款(即剩餘租金，將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整並結算)。

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2023年及2022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。

自有物業乃位於中國，並持作自用。

於2023年及2022年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

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
<b>成本</b>			
於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、2023年1月1日及2023年12月31日	946,457	20,554	967,011
<b>累計折舊</b>			
於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日及2023年1月1日	450,176	4,359	454,535
年內撥備	285,327	658	285,985
於2023年12月31日	735,503	5,017	740,520
<b>賬面淨值</b>			
於2023年12月31日	210,954	15,537	226,491
於2022年12月31日	496,281	16,195	512,476

上述租賃資產及其他投資物業於其估計可使用年期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

租賃資產及投資物業於2023年及2022年12月31日的公平值如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於中國的租賃資產	333,100	677,500
於中國的其他投資物業	33,460	34,297
	<b>366,560</b>	711,797

本集團租賃資產於2023年及2022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2023年及2022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。

## 14 租賃資產及投資物業(續)

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。

截至2023年12月31日止年度，現金流出人民幣99,455,000元(2022年：人民幣108,806,000元)指就分租下的租賃物業支付的款項。

截至2023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344,073,000元(2022年：人民幣359,368,000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承受外幣風險，原因為所有租賃均以本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／或承租人於租期結束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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	175,259	420,438
一至兩年	20,005	163,413
兩年以上	18,374	34,559
	<b>213,638</b>	618,410

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
<b>成本</b>			
於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年1月1日	88,000	64,897	152,897
出售一間附屬公司	(3,000)	(904)	(3,904)
於2023年12月31日	85,000	63,993	148,993
<b>攤銷</b>			
於2022年1月1日	27,771	–	27,771
攤銷	10,343	–	10,343
於2022年12月31日及2023年1月1日	38,114	–	38,114
攤銷	10,013	–	10,013
出售一間附屬公司	(3,000)	–	(3,000)
於2023年12月31日	45,127	–	45,127
<b>賬面淨值</b>			
於2023年12月31日	39,873	63,993	103,866
於2022年12月31日	49,886	64,897	114,783

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
湖南保利天創物業發展有限公司	46,129	46,129
重慶暉創物業服務有限公司 (前稱為保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司)	–	904
成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)	17,864	17,864
	63,993	64,897

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(2022年：五年)期間，增長率為2%至13%(2022年：2%至15%)及稅前貼現率為15.3%至17.3%(2022年：14.7%至15.5%)。該等現金產生單位組別於五年(2022年：五年)期間後的現金流量使用2%(2022年：2%)增長率。

## 15 無形資產(續)

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(2022年：五年)期間內的增長率乃基於過往經驗。超過五年(2022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2023年及2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於聯營企業及合營企業的投資成本，非上市	10,050	25,050
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	5,452	43,132
	15,502	68,182
應佔聯營企業及合營企業業績	2,730	(4,803)

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
			2023年	2022年	
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)(附註(ii))	中國	前聯營企業	-	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」)(附註(iii))	中國	前聯營企業	-	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	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	物業管理服務
衢州城投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
山西德奧電梯工程有限公司(前稱為 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

## 16 於聯營企業及合營企業的權益(續)

附註：

- (i) 上文所列聯營企業及合營企業的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (ii) 截至2023年12月31日止年度，本公司收購廣東芯智慧額外40%股權。於完成階段收購後，廣東芯智慧成為本集團擁有部分權益的附屬公司。
- (iii) 於2023年6月28日，本公司與保利和潤房地產投資顧問有限公司(本公司同系附屬公司)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30%權益，本年度於損益確認出售該聯營企業的投資收益為人民幣297,000元。交易於2023年9月27日完成。

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。

### 重大聯營企業的財務資料概要：

下文概述的財務資料為根據香港財務報告準則編製該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
流動資產	307,675
非流動資產	33,730
流動負債	(142,743)
非流動負債	(11,553)
收入	477,931
年內虧損及全面開支總額	(24,664)

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
西藏保利愛家的資產淨值	187,109
本集團於西藏保利愛家的擁有權權益比例	30.00%
本集團於西藏保利愛家的權益的賬面值	56,133

**16 於聯營企業及合營企業的權益(續)**

並非個別重大聯營企業及合營企業的匯總資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本集團應佔溢利及全面收入總額	2,730	2,596
本集團於該等聯營企業及合營企業的總賬面值	15,502	12,049

**17 按公平值計入其他全面收入的金融資產**

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非上市股本投資(附註)	-	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權益工具的投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因為本公司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(2022年：零)。

於本年度，本集團按代價人民幣13,111,000元出售非上市股本投資。累計公平值收益人民幣11,611,000元於出售時已由公平值儲備轉撥至保留溢利。

**18 存貨**

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
車位	21,575	29,470
原材料	1,430	124
消費品及其他存貨	8,360	10,814
	31,365	40,408



19 貿易應收款項及應收票據

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註36(c))	520,624	620,170
— 第三方	1,923,291	1,733,871
	<b>2,443,915</b>	2,354,041
減：信貸虧損撥備	<b>(103,375)</b>	(90,865)
	<b>2,340,540</b>	2,263,176
應收票據	68	73
	<b>2,340,608</b>	2,263,249

於2022年1月1日，貿易應收款項金額為人民幣1,422,293,000元。

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一般多數為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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	2,205,782	2,180,490
一至兩年	122,298	81,704
兩年以上	12,528	1,055
	<b>2,340,608</b>	2,263,249

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>預付款項</b>		
— 物業、廠房及設備預付款項	4,330	10,884
— 向供應商預付的款項(附註(a))	77,158	93,060
	<b>81,488</b>	103,944
<b>按金及其他應收款項</b>		
— 按金	166,035	155,386
— 代業主及住戶支付的款項	557,073	560,924
— 應收利息(附註(b))	18,997	7,457
— 應收增值稅	52,396	60,451
— 其他	14,149	33,561
	<b>808,650</b>	817,779
減：信貸虧損撥備	(41,174)	(37,882)
	<b>767,476</b>	779,897
	<b>848,964</b>	883,841

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	4,330	10,884
流動部分	844,634	872,957
	<b>848,964</b>	883,841

附註：

- (a) 於2023年及2022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1,963,000元及人民幣1,348,000元。
- (b) 於2023年及2022年12月31日，有關結餘來自存放在一間同系附屬公司存款的應收利息，分別為人民幣414,000元及人民幣264,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)。

## 21 現金及現金等價物

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
手頭現金	12	85
銀行及金融機構現金	11,011,450	8,956,231
	<b>11,011,462</b>	8,956,316

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

於2023年12月31日，現金及現金等價物人民幣29,292,000元(2022年：人民幣148,952,000元)及人民幣10,982,170,000元(2022年：人民幣8,807,364,000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2023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2,026,993,000元(2022年：人民幣1,982,182,000元)。該款項為無抵押及按市場利率計息。

## 22 貿易應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關聯方(附註36(c))	62,950	107,930
第三方	1,946,126	1,466,941
	<b>2,009,076</b>	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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	1,953,313	1,524,624
一至兩年	50,891	46,924
兩年以上	4,872	3,323
	<b>2,009,076</b>	1,574,871

## 23 應計費用及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已收按金	870,737	715,055
來自業主的暫收款	863,579	831,670
應付薪金及其他津貼	218,438	201,718
其他應付稅項	75,150	51,866
按公平值計入損益的應付代價(附註33.3(a))	16,917	16,917
其他	116,360	171,674
	<b>2,161,181</b>	1,988,900

## 24 合約負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	1,422,361	1,314,630
非業主增值服務	14,954	12,102
社區增值服務	110,339	102,268
	<b>1,547,654</b>	1,429,000

於2022年1月1日，合約負債金額為人民幣1,381,095,000元。

本集團的合約負債主要來自客戶就尚未提供相關服務預付的款項。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。

## 24 合約負債(續)

下表顯示於年初時就合約負債確認的收入金額。

	2023年 人民幣千元	2022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	1,233,210	1,034,267
非業主增值服務	12,102	13,866
社區增值服務	90,391	81,967
	<b>1,335,703</b>	1,130,100

### (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履約完成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辦法，以致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，合約的原定預期期限為一年或一年以下，而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義務。

### (b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2023年及2022年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

## 25 租賃負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	43,105	38,294
一年以上但不足兩年	41,873	20,793
兩年以上但不足五年	20,332	36,967
超過五年	6,393	11,161
	<b>111,703</b>	107,215
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	<b>(43,105)</b>	(38,294)
非流動負債下所示於12個月後到期結清的金額	<b>68,598</b>	68,921

租賃負債所應用的增量借款利率介乎4.75%至4.90% (2022年：4.75%至4.90%)。

## 26 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務申報對遞延稅項餘額作出的分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延稅項資產	57,138	39,409
遞延稅項負債	<b>(10,821)</b>	(10,725)
	<b>46,317</b>	28,684

於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產／(負債)及其變動如下：

	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	租賃負債 人民幣千元	無形資產攤銷 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	14,723	5,649	-	-	22,715	(12,447)	(22,715)	(474)	7,451
計入／(扣除自)損益	7,860	3,272	2,576	5,329	1,222	2,196	(1,222)	-	21,233
於2022年12月31日及 2023年1月1日	22,583	8,921	2,576	5,329	23,937	(10,251)	(23,937)	(474)	28,684
計入／(扣除自)損益	3,128	823	212	9,746	(167)	2,113	2,664	(886)	17,633
於2023年12月31日	25,711	9,744	2,788	15,075	23,770	(8,138)	(21,273)	(1,360)	46,317

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約人民幣11,152,000元(2022年：人民幣12,687,000元)可用作抵銷未來溢利，且所有(2022年：人民幣10,304,000元)的稅項虧損已確認為遞延稅項資產。於2022年12月31日，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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於以下年度屆滿的未動用稅項虧損：		
2026年	-	940
2027年	10,303	11,747
2028年	849	-
	<b>11,152</b>	12,687

## 27 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2022年1月1日、2022年12月31日、 2023年1月1日及2023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。

## 28 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%及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。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。於第一批授予日的限制性股票公平值（為第一批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。截至2023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17,645,000元，並計入應計費用及其他應付款項。於預留授予日授予的股票公平值（為預留授予日收盤價與授予價格之差異）為每股32.04港元。



## 28 限制性股票激勵計劃(續)

下表披露截至2023年及2022年12月31日止年度授予的限制性股票數目的變動：

	加權平均公平值 (每股) (港元)	限制性股票數目
於2022年1月1日	—	—
年內授予	24.94	4,282,400
於2022年12月31日及2023年1月1日	24.94	4,282,400
年內授予	32.04	770,800
年內失效	(24.94)	(104,400)
於2023年12月31日	26.05	4,948,800

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12月31日止年度，受託人以總現金代價人民幣120,097,000元(以購買當日的匯率計算)購買3,878,200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2022年1月1日	—	—
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	1,070,600	45,912
年內購買股票	3,878,200	120,097
於2023年12月31日	4,948,800	166,009

截至2023年12月31日止年度，本集團就本公司授予的限制性股票確認股份支付費用總額人民幣38,985,000元(2022年：人民幣21,316,000元)。

29 資本承擔

	2023年 人民幣千元	2022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	5,606	5,591

30 收購及出售附屬公司

(a) 收購一間附屬公司

於2023年7月7日，本集團收購徐州保利鑫城物業管理服務有限公司（「徐州保利鑫城」）全部股權。徐州保利鑫城主要從事物業管理服務，收購目標為擴大本集團相關業務。收購事項採用收購法入賬為收購業務。

於收購日期已收購資產及已確認負債：

	人民幣千元
總資產	13,867
總負債	(9,379)
已收購資產淨值	4,488
議價購入徐州保利鑫城之收益	
已轉讓代價	3,100
減：已收購資產淨值確認之金額	(4,488)
議價購入徐州保利鑫城之收益	(1,388)

於綜合損益及其他全面收益表「其他收入及其他收益及虧損淨額」一項中損益確認的議價購買收益

	人民幣千元
收購徐州保利鑫城之現金流入淨額	(3,100)
已付現金代價	9,334
加：所收購現金及現金等價物餘額	6,234

30 收購及出售附屬公司(續)

(b) 出售一間附屬公司

於2023年12月28日，本公司向重慶世紀恒潤實業有限公司出售重慶暉創物業服務有限公司(「重慶暉創」)的51%股權，總現金代價為人民幣1,544,000元。

重慶暉創於出售日期的資產淨值如下：

	2023年 人民幣千元
已收代價：	
已收現金	1,544
失去控制權之資產及負債分析：	
總資產	35,516
總負債	(32,404)
已出售資產淨值	3,112
出售一間附屬公司之收益：	
已收代價	1,544
已出售資產淨值	(3,112)
非控股權益	2,050
出售一間附屬公司之收益	482
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	1,544
減：已出售現金及現金等價物餘額	(4,724)
	(3,180)

31 本公司財務狀況及儲備表

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	128,076	127,314
租賃資產及投資物業	13,160	13,739
於附屬公司的投資	379,747	337,929
於聯營企業及合營企業的權益	3,355	58,838
按公平值計入其他全面收入的金融資產	-	12,000
物業、廠房及設備預付款項	3,727	10,127
遞延稅項資產	36,857	24,645
	<b>564,922</b>	584,592
<b>流動資產</b>		
存貨	25,866	36,182
貿易應收款項及應收票據	1,164,244	1,165,801
預付款項、按金及其他應收款項	1,334,165	1,484,930
現金及現金等價物	9,823,803	8,174,886
	<b>12,348,078</b>	10,861,799
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	1,184,207	861,949
應計費用及其他應付款項	3,453,270	2,686,794
租賃負債	29,846	34,275
合約負債	804,185	764,948
應付所得稅	102,286	86,114
	<b>5,573,794</b>	4,434,080
<b>流動資產淨值</b>	<b>6,774,284</b>	6,427,719
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>7,339,206</b>	7,012,311
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	474	474
租賃負債	27,827	25,822
	<b>28,301</b>	26,296
<b>資產淨值</b>	<b>7,310,905</b>	6,986,015
<b>股本及儲備</b>		
股本(見附註27)	553,333	553,333
儲備(附註)	6,757,572	6,432,682
<b>權益總額</b>	<b>7,310,905</b>	6,986,015

31 本公司財務狀況及儲備表(續)

附註：儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股票 激勵計劃 持有股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	公平值儲備 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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11)	-	-	-	-	-	-	(168,767)	(168,767)
<b>於2022年12月31日及 2023年1月1日</b>	<b>4,535,479</b>	<b>(45,912)</b>	<b>(10,650)</b>	<b>276,667</b>	<b>10,500</b>	<b>21,316</b>	<b>1,645,282</b>	<b>6,432,682</b>
年內溢利	-	-	-	-	-	-	683,218	683,218
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
年內全面收入總額	-	-	-	-	1,111	-	683,218	684,329
根據限制性股票激勵計劃所 購買的自有股份	-	(120,097)	-	-	-	-	-	(120,097)
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	38,985	-	38,985
確認為分派的股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(278,327)	(278,327)
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	-
<b>於2023年12月31日</b>	<b>4,535,479</b>	<b>(166,009)</b>	<b>(10,650)</b>	<b>276,667</b>	<b>-</b>	<b>60,301</b>	<b>2,061,784</b>	<b>6,757,572</b>

### 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(包括附註25所披露租賃負債)(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2023年及2022年12月31日的資本金額分別約為人民幣8,876,534,000元及人民幣7,844,829,000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。

### 33 金融工具

#### 33.1 金融工具分類

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產	<b>14,062,801</b>	11,939,011
按公平值計入其他全面收入的金融資產	-	12,000
	<b>14,062,801</b>	11,951,011
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量的金融負債	<b>4,189,893</b>	3,602,203
按公平值計入損益的金融負債	<b>16,917</b>	16,917
	<b>4,206,810</b>	3,619,120

### 33 金融工具(續)

#### 33.2 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括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及租賃負債。該等金融工具的詳情披露於各附註中。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險及利率風險)、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收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2023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29,292,000元，及非人民幣負債為應計費用及其他應付款項人民幣42,411,000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。

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貨幣資產及負債－港元		
現金及現金等價物	29,292	148,952
貿易應付款項	-	(1,897)
應計費用及其他應付款項	(42,411)	(41,805)
	(13,119)	105,250

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	492	(3,947)
人民幣兌港元貶值5%	(492)	3,947

###### 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)

##### (b) 信貸風險及減值評估

###### 利率風險(續)

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。

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	2023年 總賬面值 人民幣千元	2022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— 並無信貸減值	2,443,915	2,354,041
按金及其他應收款項	20 12個月預期信貸虧 損	732,908	749,871

###### 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2023年及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。

## 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)

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2023年及2022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。

	第三方			關聯方	總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2023年12月31日</b>					
預期虧損率	1.4%	26.4%	79.0%	4.3%	
總賬面值	1,795,960	83,594	43,737	520,624	2,443,915
虧損準備撥備	24,430	22,066	34,543	22,336	103,375
<b>於2022年12月31日</b>					
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

## 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2023年及2022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
<b>於2023年12月31日</b>			
預期虧損率	5.5%	8.6%	
總賬面值	714,149	18,759	732,908
虧損準備撥備	39,567	1,607	41,174
<b>於2022年12月31日</b>			
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

### 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2023年及2022年12月31日，就貿易應收款項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 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日及2023年1月1日	90,865	37,882	128,747
於損益確認的虧損準備撥備	18,831	3,362	22,193
出售一間附屬公司	(6,321)	(70)	(6,391)
於2023年12月31日	103,375	41,174	144,549

##### (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。

	已訂約未貼現		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
	賬面 值 人民 幣千 元	現金 流總 額 人民 幣千 元				
於2023年12月31日						
貿易應付款項	2,009,076	2,009,076	2,009,076	-	-	-
應計費用及其他應付款項	2,086,031	2,086,031	2,086,031	-	-	-
租賃負債	111,703	121,474	46,629	45,774	22,289	6,782
	4,206,810	4,216,581	4,141,736	45,774	22,289	6,782

### 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
<b>於2022年12月31日</b>						
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

#### 33.3 金融工具公平值計量

就財務報告而言，本集團若干金融工具按公平值計量。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

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公平值計量。下表所載資料說明該等金融資產及金融負債公平值之釐定方式(尤其是所用之估值技術及輸入數據)。

於2023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
按公平值計入損益的應付代價 — 收購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

### 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
	2023年12月31日	2022年12月31日			
非上市權益股份	-	人民幣 12,000,000元	市場比較法	不適用(2022年：因缺乏市場流通性折讓40%)(附註(a))	不適用(2022年：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))	不適用

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。
- (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2023年12月31日，收購華昌物業額外16.7%股權的合同已於2024年1月結算。

截至2023年及2022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日及2023年1月1日	12,000	16,917
於其他全面收入確認的公平值變動	1,111	-
出售	(13,111)	-
於2023年12月31日	-	16,917

截至2023年及2022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。

34 現金流量資料

經營所得現金

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	1,841,073	1,513,358
就以下各項所作調整：		
匯兌收益淨額	(1,187)	(27,103)
物業、廠房及設備折舊	92,067	85,190
租賃資產及投資物業折舊	285,985	286,253
無形資產攤銷	10,013	10,343
按公平值計入損益的應付代價的公平值變動虧損	-	1,352
貿易應收款項及應收票據減值虧損	18,831	31,442
按金及其他應收款項減值虧損	3,362	14,825
應佔聯營企業及合營企業業績	(2,730)	4,803
股份支付開支	38,985	21,316
銀行利息收入	(61,533)	(66,724)
其他利息收入	(4,466)	(13,182)
融資成本	4,694	4,629
修訂租賃合約收益淨額	(47)	(2)
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)淨額	83	(95)
議價購入一間附屬公司	(1,388)	-
出售以下投資的收益：		
——一間附屬公司	(482)	-
——一間聯營企業	(297)	-
營運資金變動前的經營現金流量	2,222,963	1,866,405
存貨減少	8,972	10,151
貿易應收款項及應收票據增加	(116,913)	(863,342)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	28,387	(62,853)
貿易應付款項增加	437,876	771,231
應計費用及其他應付款項增加	171,353	97,160
其他金融負債減少	-	(5,772)
合約負債增加	123,106	47,905
經營所得現金	2,875,744	1,860,885

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日及2023年1月1日	107,215
融資現金流量	(30,078)
其他變動(附註)	34,566
於2023年12月31日	111,703

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。

### 35 主要附屬公司的詳情

#### (a) 附屬公司的一般資料

於2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022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
天津保利物業管理有限公司(前 稱為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
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



35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022年	
保利(福建)物業管理有限公司 (前稱為保利(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
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

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022年	
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
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
保庭觀瀾(武漢)物業服務有限公 司(前稱為保利觀瀾(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
重慶暉創物業服務有限公司(附 註(30))(前稱為保利暉創(重 慶)城市綜合服務有限公司)	中國	人民幣 3,000,000元	-	51%	-	-	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

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022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
山東城投保利暉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
九江濂投保利暉創城市服務有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
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	96.7%	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

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022年	
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
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」)	中國	人民幣 80,142,857元	65%	65%	-	-	環境服務
廣州黃埔保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	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2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022年	
廣州保荔物業發展有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
保利(海南經濟特區)物業服務有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
白銀保衛利環境服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	65%	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
廣東芯智慧科技有限公司 (附註(e))	中國	人民幣 14,362,982元	70%	30%	-	-	研發智慧技術 產品、自動裝置 及電子產品
徐州保利鑫城物業管理服務有限公司(附註(f))	中國	人民幣 3,000,000元	-	-	100%	-	物業管理
邱懸保物業服務有限公司 (附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	100%	-	物業管理
廣州南沙保物業管理有限公司 (附註(g))	中國	人民幣 1,000,000元	-	-	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2023年及2022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	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2023年	2022年	2023年	2022年	
保連(瓦房店)市容環境服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	100%	-	環境服務
吉林恒富保利物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	物業管理
新疆保利物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	物業管理
河南保利物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	物業管理
保利(山西)物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	100%	-	-	-	物業管理
佛山市保順物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	100%	-	物業管理
保創(河南)城市運營服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	51%	-	物業管理
山西保晉物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	100%	-	物業管理
甘肅保利物業服務有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	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2023年及2022年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附註：

- (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) 截至2023年12月31日止年度，本公司收購廣東芯智慧額外40%股權。於完成階段收購後，廣東芯智慧成為本集團擁有部分權益的附屬公司。
- (f) 該附屬公司於2023年7月7日被收購。
- (g) 該等附屬公司於截至2023年12月31日止年度新註冊成立。

本公司董事認為上表列出主要影響本集團業績或資產的附屬公司。本公司董事認為提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過長。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。



### 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 所有權權益及投票權比例		分配予非控股權益的 溢利/(虧損)		累計非控股權益	
		2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
		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
保利長春	中國	50%	50%	1,842	1,788	19,936	18,094
保利天創	中國	40%	40%	9,071	7,603	56,068	46,997
保利中設	中國	40%	40%	2,984	4,090	10,089	16,587
保利環境	中國	35%	35%	700	(2,936)	25,814	14,564
擁有非控股權益的個別 非重大附屬公司						44,722	57,963
						156,629	154,205

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產	723	891	35,777	44,891
流動資產	93,202	87,396	175,788	128,717
非流動負債	-	-	(7,932)	(10,104)
流動負債	(54,053)	(52,099)	(63,464)	(46,012)
資產淨值	39,872	36,188	140,169	117,492
非控股權益	19,936	18,094	56,068	46,997
收入	110,112	105,512	520,425	452,170
溢利及全面收入總額	3,684	3,575	22,677	19,010
非控股權益應佔溢利	1,842	1,788	9,071	7,603
經營活動的現金流入/(流出)淨額	3,557	(4,346)	42,498	1,526
投資活動的現金流出淨額	(122)	(149)	(271)	(6,821)
融資活動的現金流出淨額	-	-	(1,150)	(1,278)
現金流入/(流出)淨額	3,435	(4,495)	41,077	(6,573)

### 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。(續)

名稱	保利中設		保利環境	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產	269	824	28,406	12,818
流動資產	28,707	50,678	89,742	45,519
非流動負債	-	-	(50)	(165)
流動負債	(3,754)	(10,035)	(44,343)	(16,560)
資產淨值	25,222	41,467	73,755	41,612
非控股權益	10,089	16,587	25,814	14,564
收入	32,902	54,261	110,394	8,168
溢利／(虧損)及全面收入／(開支)總額	7,460	10,225	2,000	(8,387)
非控股權益應佔溢利／(虧損)	2,984	4,090	700	(2,936)
已付非控股權益的股息	9,482	-	-	-
經營活動的現金流入／(流出)淨額	1,891	16,364	(24,537)	(16,052)
投資活動的現金流出淨額	(15)	(207)	(23,732)	(2,648)
融資活動的現金(流出)／流入淨額	(23,705)	(431)	29,981	49,882
現金(流出)／流入淨額	(21,829)	15,726	(18,288)	31,182

### 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

36 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
保利發展控股集團		
提供服務		
— 物業管理服務	196,642	155,248
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	1,378,267	1,377,636
— 社區增值服務	588,125	406,116
— 租金收入	67,609	57,314
租賃合約安排		
— 使用權資產	213,234	493,092
— 租賃負債	39,555	37,086
— 折舊	295,195	292,482
— 利息開支	1,336	1,071
— 短期租賃開支	7,584	5,418
— 攤分租金開支	51,146	67,009
硬件採購開支	1,342	3,814
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	35,059	27,873
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	144,362	144,732
— 社區增值服務	14,171	22,526
— 租金收入	1,209	16,096
租賃合約安排		
— 使用權資產	2,676	133
— 租賃負債	2,351	141
— 折舊	290	266
— 利息開支	18	10
— 短期租賃開支	251	252
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	2,017	8,783
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	42,763	71,366
— 社區增值服務	2,873	13,325
保利財務		
利息收入	4,112	12,374

36 重大關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方結餘

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
保利發展控股集團		
— 貿易應收款項	422,405	501,381
— 按金及其他應收款項	18,993	15,236
— 貿易應付款項	42,459	97,713
— 應計費用及其他應付款項	68,159	60,561
— 合約負債	28,185	33,546
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	77,063	70,838
— 按金及其他應收款項	1,409	24,597
— 貿易應付款項	13,748	6,032
— 應計費用及其他應付款項	1,431	4,018
— 合約負債	5,129	—
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	20,769	47,438
— 按金及其他應收款項	175	136
— 貿易應付款項	5,151	3,738
— 應計費用及其他應付款項	522	509
— 合約負債	5,585	—
中國保利集團		
— 貿易應收款項	387	513
— 按金及其他應收款項	226	119
— 貿易應付款項	1,592	—
— 應計費用及其他應付款項	2,541	102
— 合約負債	19	—
中國保利集團的聯營企業		
— 貿易應付款項	—	447

截至2023年12月31日，所有結餘均為無抵押、不計息及按要求或按合約條款償還。

截至2022年12月31日，除來自保利發展控股集團的一間聯營企業的其他應收款項為無抵押，按市場利率計息，及按要求償還外，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。

### 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。

### 37 報告日後事項

於2023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。

## 綜合全面收益表

	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	2023年 人民幣千元
收入	5,966,836	8,037,156	10,782,549	13,686,662	<b>15,061,858</b>
服務成本	(4,756,115)	(6,538,095)	(8,767,909)	(11,112,818)	<b>(12,108,767)</b>
毛利	1,210,721	1,499,061	2,014,640	2,573,844	<b>2,953,091</b>
其他收入及其他淨收益及虧損	34,510	210,477	153,909	163,996	<b>136,293</b>
銷售及營銷開支	(5,171)	(15,187)	(9,460)	(6,370)	<b>(18,013)</b>
行政開支	(568,625)	(769,722)	(1,006,025)	(1,207,019)	<b>(1,226,151)</b>
其他開支	(1,385)	(2,377)	(1,979)	(1,661)	<b>(2,183)</b>
應佔聯營企業及合營企業業績	16,282	17,745	21,915	(4,803)	<b>2,730</b>
融資成本	(898)	(4,805)	(10,563)	(4,629)	<b>(4,694)</b>
除稅前溢利	685,434	935,192	1,162,437	1,513,358	<b>1,841,073</b>
所得稅開支	(182,252)	(239,077)	(291,553)	(380,009)	<b>(443,887)</b>
年內溢利	503,182	696,115	870,884	1,133,349	<b>1,397,186</b>
以下各方應佔年內溢利：					
— 本公司擁有人	490,511	673,525	845,693	1,112,933	<b>1,380,140</b>
— 非控股權益	12,671	22,590	25,191	20,416	<b>17,046</b>
	503,182	696,115	870,884	1,133,349	<b>1,397,186</b>

## 綜合財務狀況表

	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	2023年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	267,761	545,529	1,147,355	976,607	<b>649,188</b>
流動資產	7,303,306	8,898,653	9,990,568	12,132,930	<b>14,228,069</b>
資產總值	7,571,067	9,444,182	11,137,923	13,109,537	<b>14,877,257</b>
<b>負債</b>					
流動負債	2,423,925	3,129,759	4,136,162	5,185,062	<b>5,921,304</b>
非流動負債	24,894	67,644	112,999	79,646	<b>79,419</b>
負債總額	2,448,819	3,197,403	4,249,161	5,264,708	<b>6,000,723</b>
權益總額	5,122,248	6,246,779	6,888,762	7,844,829	<b>8,876,534</b>