

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



**POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.**

**保利物業服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

**截至2020年6月30日止六個月中期業績公告**

**財務概要**

	截至6月30日止六個月		變動
	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元	
收入	<b>3,600.9</b>	2,822.0	增加27.6%
毛利	<b>734.0</b>	666.5	增加10.1%
毛利率	<b>20.4%</b>	23.6%	減少3.2個 百分點
期內溢利	<b>410.7</b>	320.8	增加28.0%
淨利率	<b>11.4%</b>	11.4%	持平
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>399.6</b>	313.6	增加27.4%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.72</b>	0.78	減少7.7%
現金及現金等價物	<b>7,245.4</b>	1,902.4	增加280.9%

- 截至2020年6月30日止六個月(「期內」)，保利物業服務股份有限公司(「本公司」或「保利物業」及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)錄得收入約為人民幣3,600.9百萬元，較2019年同期增加約27.6%。截至2020年6月30日止六個月，本集團三大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較2019年同期增加約25.4%至約人民幣2,285.9百萬元；(ii)非業主增值服務收入較2019年同期增加約20.8%至約人民幣553.9百萬元；及(iii)社區增值服務收入較2019年同期增加約40.8%至約人民幣761.1百萬元。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得(i)毛利約為人民幣734.0百萬元，較2019年同期增加約10.1%，毛利率約為20.4%，較2019年同期減少約3.2個百分點；(ii)期內溢利約為人民幣410.7百萬元，較2019年同期增加28.0%，淨利率約為11.4%，與2019年同期持平；(iii)本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣399.6百萬元，較2019年同期增加約27.4%；及(iv)每股基本盈利約為人民幣0.72元。
- 於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣7,245.4百萬元，較2019年6月30日增加約人民幣5,343百萬元，增加約280.9%。

## 業績

董事會謹此公佈本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核綜合業績，連同2019年同期之比較數據如下：

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
收入	6	3,600,919	2,822,020
服務成本		<u>(2,866,966)</u>	<u>(2,155,502)</u>
毛利		733,953	666,518
其他收入及其他淨收益／(虧損)	7	122,935	6,589
銷售及營銷開支		(1,563)	(877)
行政開支		(307,494)	(244,132)
應佔聯營企業／合營企業業績		9,018	10,002
融資成本		(399)	(435)
其他開支		<u>(415)</u>	<u>(513)</u>
除所得稅開支前溢利	8	<u>556,035</u>	<u>437,152</u>
所得稅開支	9	<u>(145,329)</u>	<u>(116,381)</u>
期內溢利		<u>410,706</u>	<u>320,771</u>
以下各方應佔期內溢利：			
—本公司擁有人		399,588	313,584
—非控股權益		<u>11,118</u>	<u>7,187</u>

截至6月30日止六個月		
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)

其他全面收入(扣除稅項)

其後將不會重新分配至損益的項目：

按公平值計入其他全面收入的

金融資產

—公平值變動

<u>(6,000)</u>	<u>2,900</u>
----------------	--------------

期內溢利及全面收入總額

<u>404,706</u>	<u>323,671</u>
----------------	----------------

以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：

—本公司擁有人

393,588	316,484
---------	---------

—非控股權益

<u>11,118</u>	<u>7,187</u>
---------------	--------------

期內溢利及全面收入總額

<u>404,706</u>	<u>323,671</u>
----------------	----------------

每股盈利(以人民幣元/股表示)

—每股基本及攤薄盈利

11	<u>0.72</u>	<u>0.78</u>
----	-------------	-------------

## 簡明綜合財務狀況表

		於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於聯營企業／合營企業的權益		<b>34,993</b>	27,254
物業、廠房及設備		<b>118,539</b>	98,989
投資物業		<b>15,185</b>	15,475
按公平價值計入其他全面收入的 金融資產		<b>7,000</b>	13,000
無形資產	12	<b>92,153</b>	95,709
物業、廠房及設備預付款項		<b>757</b>	10,698
遞延稅項資產		<b>10,983</b>	6,636
		<b>279,610</b>	267,761
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>45,064</b>	46,268
貿易應收款項及應收票據	13	<b>775,422</b>	391,388
預付款項、按金及其他應收款項		<b>436,786</b>	357,032
存款及銀行結餘		<b>7,245,369</b>	6,508,618
		<b>8,502,641</b>	7,303,306
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	<b>427,134</b>	253,359
應計費用及其他應付款項		<b>1,230,760</b>	1,180,167
應付所得稅		<b>128,752</b>	51,024
租賃負債		<b>3,426</b>	2,643
合約負債		<b>999,305</b>	936,732
		<b>2,789,377</b>	2,423,925
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,713,264</b>	4,879,381
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>5,992,874</b>	5,147,142

		於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		16,720	12,252
遞延稅項負債		11,753	12,642
		<u>28,473</u>	<u>24,894</u>
資產淨值		<u>5,964,401</u>	<u>5,122,248</u>
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	15	553,333	533,333
儲備		5,345,636	4,522,154
本公司擁有人應佔權益		5,898,969	5,055,487
非控股權益		65,432	66,761
權益總額		<u>5,964,401</u>	<u>5,122,248</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 1 一般資料

本公司於1996年6月26日根據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688號201-208室。本公司的主要營業地點位於中國。本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。母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。最終控股公司為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)，一家在中國註冊成立的國有企業。

本集團主要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。中期簡明綜合財務報表由董事會於2020年8月24日授權刊發。

## 2 編製基準

該等中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

該等中期簡明綜合財務報表乃按2019年年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟與於2020年1月1日或之後開始之期間首次生效之新準則或詮釋相關者除外。本集團概無提前採納本會計期間已頒佈但尚未生效之任何新訂及經修訂香港財務報告準則。

編製符合香港會計準則第34號的該等中期簡明綜合財務報表須使用影響政策應用及年初至今資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

除另有指明外，該等中期簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等中期簡明綜合財務報表包括簡明綜合財務報表及選定闡釋附註。附註包括闡釋對瞭解集團財務狀況及業績自2019年年度財務報表以來的變動屬重大的事件及交易。該等中期簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整綜合財務報表所需的全部資料，故應與2019年綜合財務報表一併閱讀。

該等中期簡明綜合財務報表未經審核，惟已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。

### 3 採納新訂及經修訂準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂	重要性的釋義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	利率指標改革
香港財務報告準則第3號修訂	業務的釋義

自2020年1月1日起生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

### 4 使用判斷及估計

編製本中期簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與2019年年度財務報表所應用者相同。

### 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。

#### 有關主要客戶的資料

於截至2020年及2019年6月30日止六個月，來自一名股東—保利發展控股及其附屬公司（「**保利發展控股集團**」）的收入分別佔本集團收入的13.7%及15.5%。除保利發展控股集團外，本集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於截至2020年及2019年6月30日止六個月貢獻本集團收入的10%或以上。

#### 有關經營分部的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

#### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體均位於中國，故於截至2020年及2019年6月30日止六個月本集團的全部收入均來自中國。

於2020年6月30日及2019年12月31日，所有非流動資產均位於中國。



## 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所得款項。截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	已確認來自客戶的收入	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	按時間段	2,285,930	1,822,975
非業主增值服務	按時間段	553,923	458,646
社區增值服務			
—其他增值服務	按時間段	451,289	412,616
—銷售貨品	按時間點	309,777	127,783
		<u>3,600,919</u>	<u>2,822,020</u>

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

### (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，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

### (b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2020年及2019年6月30日止六個月，於獲得合約方面並無重大增量成本。

### (c) 合約負債詳情

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	<u>999,305</u>	<u>936,732</u>

本集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。截至2020年1月1日的合約負債人民幣649,680,000元已於截至2020年6月30日止六個月確認為收入。

## 7 其他收入及其他淨收益／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
其他收入：		
銀行利息收入	47,938	2,243
其他利息收入(附註a)	10,043	7,540
政府補貼(附註b)	30,210	4,505
罰款收入	596	608
其他	393	371
	<u>89,180</u>	<u>15,267</u>
其他淨收益／(虧損)：		
出售投資物業收益	-	1,256
出售物業、廠房及設備的虧損	(89)	(88)
貿易應收款項減值虧損	(14,833)	(7,149)
其他應收款項減值虧損	(2,554)	(2,697)
匯兌收益淨額	51,231	-
	<u>122,935</u>	<u>6,589</u>

### 附註：

(a) 其他利息收入指以下各項：

- i. 於截至2020年及2019年6月30日止六個月，自應收保利發展控股集團款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還。
- ii. 於截至2020年及2019年6月30日止六個月，自應收一名關聯方款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還。
- iii. 於截至2020年及2019年6月30日止六個月，亦就存放於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息；該等款項為無抵押、計息及按要求或於通知後七日內償還。

(b) 政府補貼主要包括自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼概無附帶任何未滿足的條件。

## 8 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
核數師薪酬	400	—
物業、廠房及設備折舊	19,650	16,155
投資物業折舊	290	337
無形資產攤銷	3,556	3,223
貿易應收款項減值虧損	14,833	7,149
其他應收款項減值虧損	2,554	2,697
短期租賃開支	31,214	22,861
融資成本—租賃負債的利息	399	435
	<u>1,485,218</u>	<u>1,201,658</u>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及花紅	1,485,218	1,201,658
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	131,968	180,373
	<u>1,617,186</u>	<u>1,382,031</u>

## 9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
即期稅項		
本期間及過往年度稅項	<u>150,565</u>	<u>118,955</u>
遞延稅項		
計入期內損益	<u>(5,236)</u>	<u>(2,574)</u>
	<u>145,329</u>	<u>116,381</u>

由於本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團就中國內地業務作出的企業所得稅撥備已根據現行法規、詮釋及慣例，按期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。中國企業所得稅一般稅率為25%。本集團若干附屬公司位於中國西部地區，於部分期間享受15%的企業所得稅優惠稅率。



## 12 無形資產

	物業 管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2019年1月1日(經審核)	55,000	46,129	101,129
透過收購一間附屬公司而購置	<u>3,000</u>	<u>904</u>	<u>3,904</u>
於2019年12月31日(經審核)、 2020年1月1日(經審核)及 2020年6月30日(未經審核)	<u>58,000</u>	<u>47,033</u>	<u>105,033</u>
累計攤銷			
於2019年1月1日(經審核)	2,546	–	2,546
攤銷	<u>6,778</u>	<u>–</u>	<u>6,778</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日(經審核)	9,324	–	9,324
攤銷	<u>3,556</u>	<u>–</u>	<u>3,556</u>
於2020年6月30日(未經審核)	<u>12,880</u>	<u>–</u>	<u>12,880</u>
賬面淨值			
於2020年6月30日(未經審核)	<u>45,120</u>	<u>47,033</u>	<u>92,153</u>
於2019年12月31日(經審核)	<u>48,676</u>	<u>47,033</u>	<u>95,709</u>

### 13 貿易應收款項及應收票據

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	220,497	133,976
第三方	<u>585,213</u>	<u>272,447</u>
總計	<b>805,710</b>	406,423
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(30,288)</u>	<u>(15,455)</u>
	<b>775,422</b>	<b>390,968</b>
應收票據	<u>-</u>	<u>420</u>
	<b>775,422</b>	<b>391,388</b>

於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務收入。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃於發出繳款通知書後由住戶應付的款項。

於2019年12月31日，本集團的應收票據到期日為1個月內。於2019年12月31日，應收票據來自保利發展控股集團。

於2020年6月30日及2019年12月31日，按發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	744,225	383,526
一至兩年	51,635	20,962
兩年以上	<u>9,850</u>	<u>1,935</u>
	<b>805,710</b>	<b>406,423</b>

## 14 貿易應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註)	6,529	10,217
第三方	<u>420,605</u>	<u>243,142</u>
	<u>427,134</u>	<u>253,359</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於期／年末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	400,088	244,999
一至兩年	26,136	8,194
兩年以上	<u>910</u>	<u>166</u>
	<u>427,134</u>	<u>253,359</u>

附註：結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

## 15 股本

	附註	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 已繳足：							
於2019年1月1日(經審核)	(a)	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
資本化後發行的內資股	(b)	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000
全球發售後發行的H股	(c)	-	-	133,333	133,333	133,333	133,333
於2019年12月31日及 2020年1月1日(經審核)		400,000	400,000	133,333	133,333	533,333	533,333
超額配售發行的H股	(d)	-	-	20,000	20,000	20,000	20,000
於2020年6月30日 (未經審核)		400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333

### 附註：

- (a) 本公司於1996年6月26日根據中國法律註冊成立為國有有限公司，註冊股本為人民幣3,000,000元，分為3,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。本公司註冊股本其後於2003年5月21日、2011年5月19日及2016年9月26日分別增至人民幣5,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣100,000,000元。
- (b) 根據於2019年5月7日通過的書面決議案，通過分別將為數人民幣80,000,000元的資本儲備及人民幣220,000,000元的保留盈利資本化，註冊股本由約人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。
- (c) 於2019年12月19日，本公司通過全球發售以35.1港元的價格發行133,333,400股每股面值人民幣1.00元的H股。同日，本公司的H股在聯交所上市。發行所得款項總額為4,680,002,000港元(等價於人民幣4,207,509,400元)。扣除包銷費用及其他相關費用人民幣134,591,000元後，發行所得款項淨額為人民幣4,072,918,400元，其中人民幣133,333,400元作為股本及人民幣3,939,585,000元計入股份溢價。
- (d) 由於超額配股權於2020年1月10日獲悉數行使，本公司於2020年1月17日以每股35.1港元發行20,000,000股每股面值人民幣1.00元的H股。
- (e) 內資股股東和H股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。



## 管理層討論和分析

### 業務回顧

2020年，面對新冠病毒的嚴峻挑戰，物管企業衝鋒在前，全力守護社區家園，保障業主的生命健康和正常生活，協同政府築牢網格化防疫陣綫。保利物業作為一家大型央企物業管理服務綜合運營商，始終秉承保國利民的高度責任感，堅持疫情防控和客戶服務兩手抓，得到了政府、社會與業主的高度認可。

截至2020年6月30日止，本集團已經進駐全國29個省、自治區與直轄市的172個城市，為住宅、商業辦公及多元公共服務業態在內的1,142個項目，提供專業、人文、有價值的物業管理服務，在管面積約316.8百萬平方米，較2019年底增長29.9百萬平方米；合同管理面積493.4百萬平方米，合同項目數1,647個，較2019年底增長157個。

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收入約為人民幣3,600.9百萬元，較2019年同期增長約27.6%；毛利約為人民幣734.0百萬元，較2019年同期增長約10.1%；實現期內溢利約為人民幣410.7百萬元，較2019年同期增長約28.0%；本集團擁有人應佔期內溢利約為人民幣399.6百萬元，較2019年同期增長約27.4%。

根據中國指數研究院2020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百強企業中排名第一。憑藉優質的服務能力及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，本集團2019年度的品牌價值逾人民幣90億元。

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63.5%

截至2020年6月30日止六個月，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣2,285.9百萬元，較2019年同期上升約25.4%，主要由於本集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長。

下表載列本集團合同管理面積的變化情況：

項目來源	於6月30日					
	2020年		2019年		新增面積 千平方米	增長率 %
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		
保利發展控股集團 (附註)	218,935	44.4	185,844	40.9	33,091	17.8
第三方	274,498	55.6	269,071	59.1	5,427	2.0
合計	<b>493,433</b>	<b>100.0</b>	<b>454,915</b>	<b>100.0</b>	<b>38,518</b>	<b>8.5</b>

附註：「保利發展控股集團」指由保利發展控股集團成員公司(包括其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。

作為中國房地產行業的標杆龍頭，控股股東保利發展控股的穩健發展為我們帶來了持續的業務增量。截至2020年6月30日止，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為218.9百萬平方米，較2019年底增長約9.1百萬平方米，較2019年同期增長約33.1百萬平方米。

截至2020年6月30日止，本集團源自第三方的合同管理面積約為274.5百萬平方米，較2019年底下降約13.8百萬平方米，主要是由於個別合同面積較大的項目合約期滿所致。期內，我們進一步加大市場拓展力度並優化項目拓展質量，強化對重點非居業態、重點項目的佈局，突出央企資源優勢，大力開拓與國企、地方國資平台的合資合作，與懷化經濟開發區舞水國有資產經營管理有限公司、九江工投控股發展有限公司等建立全面戰略合作關係。

截至2020年6月30日止六個月，本集團完成新簽約第三方項目137個，對應單年合同金額約人民幣6.5億元，其中非居業態佔比過半。在第三方住宅項目拓展上，我們依舊保持著良好的拓展勢頭，第三方住宅合同面積較2019年底新增約11.2百萬平方米至約78.9百萬平方米。

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

項目來源	截至6月30日止六個月或於6月30日									
	2020年					2019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)	1,734,353	75.9	136,909	43.2	657	1,509,079	82.8	112,131	43.1	532
第三方	551,577	24.1	179,927	56.8	485	313,896	17.2	148,202	56.9	314
總計	<u>2,285,930</u>	<u>100.0</u>	<u>316,836</u>	<u>100.0</u>	<u>1,142</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>	<u>846</u>

截至2020年6月30日止，本集團在管面積約為316.8百萬平方米，其中來自保利發展控股集團的項目在管面積約為136.9百萬平方米，來自第三方的項目在管面積約為179.9百萬平方米；同時，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣551.6百萬元，較2019年同期大幅增長約75.7%，佔物業管理服務總收入約24.1%，同比提高近7個百分點。

### 住宅與非居業態並重

截至2020年6月30日止六個月，本集團加速推進大物業發展戰略，在住宅管理規模穩健增長基礎上，多元業態結構進一步優化，非居業態已成為本集團規模化發展的重要驅動力之一。期內，非居業態在管面積增長至約167.0百萬平方米，於在管規模中的比重約為52.7%。期內，非住宅物業的物業管理收入錄得約人民幣655.0百萬元，較2019年同期增長約42.9%，佔物業管理總體收入比重同比提升3.6個百分點至28.7%。

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

項目來源	截至6月30日止六個月或於6月30日									
	2020年					2019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	1,630,962	71.3	149,820	47.3	724	1,364,616	74.9	121,165	46.5	565
非住宅物業	654,968	28.7	167,015	52.7	418	458,359	25.1	139,168	53.5	281
–商業及寫字樓	308,377	13.5	8,584	2.7	110	241,934	13.2	6,974	2.7	71
–公共及其他物業	346,591	15.2	158,431	50.0	308	216,425	11.9	132,194	50.8	210
合計	<u>2,285,930</u>	<u>100.0</u>	<u>316,835</u>	<u>100.0</u>	<u>1,142</u>	<u>1,822,975</u>	<u>100.0</u>	<u>260,333</u>	<u>100.0</u>	<u>846</u>

針對住宅社區，本集團打造了「親情和院」及「東方禮遇」兩大物業服務品牌，致力於以精細化管理和標準化服務為廣大業主提供高質量的居住體驗。截至2020年6月30日止，本集團住宅社區的在管面積約為149.8百萬平方米，佔總在管面積約47.3%。截至2020年6月30日止六個月，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣1,631.0百萬元，較2019年同期增長約19.5%，佔本集團物業管理服務總收入約71.3%。

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，圍繞「場景運營」服務理念，結合中國企業商辦需求，提供包括物業管理、資產管理與企業服務在內的三位一體服務體系。期內，我們新簽約國家開發銀行大廈、沈陽和平區國際會展中心等標誌性項目。截至2020年6月30日止，本集團商業及寫字樓的在管面積約為8.6百萬平方米。截至2020年6月30日止六個月，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣308.4百萬元，較2019年同期增長約27.5%。

在公共服務領域，疫情防控的網格化管理需要及加強基層治理現代化政策的深入推進有望進一步加快公共服務的市場化進程，而多家物管同行者在包括城市服務等多元公共服務領域的積極佈局也將加速市場化服務模式的推廣。

保利物業堅守服務政府、服務社會、服務居民的初心使命，在公共服務發展中堅持規模增長、品質保障、模式創新三者並重，取得了一定成果：

一是公共服務項目規模持續增長。截至2020年6月30日止，在管項目數量較2019年底增長42個至308個，合計在管面積約158.4百萬平方米。期內完成新簽約項目66個。截至2020年6月30日止六個月，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣346.6百萬元，較2019年同期增長60.1%，佔物業管理服務總收入的約15.2%，收入佔比較2019年同期提高約3.3個百分點。

二是向高校教研物業、軌道交通物業、城鎮景區物業等三大核心業態聚焦，加速標誌性項目落地，通過項目深耕和服務疊加不斷提高服務的深度和廣度。截至2020年6月30日止，三大業態的在管項目數量達176個，佔公共服務項目總數量超過50%。期內，公共服務新簽約項目包括姚莊鎮城市及交通綜合管理、河南阿斗寨景區、鄭州市軌道交通3號綫、湖南工學院等標誌性項目。

三是積極探索環衛一體化、智慧城鎮等公共服務相關產業，提升專項服務技能，加大產業協同力度，為服務政府基層治理提供全流程解決方案。期內，我們成功簽約洛陽市澗西區道路清掃保潔服務、郟城縣城鄉環衛等環衛服務項目，並啟動城鎮智慧信息平台試點，通過公用設施傳感系統、智慧巡邏系統等應用，實現城鎮管理的數字化和可視化，進一步提升治理效率。

四是持續加強品質管控和專業人才培養。期內，我們已完成對產業園、軌道及交通物業、城鎮、景區物業、高校及教研物業服務標準手冊的制定，通過不斷規範作業流程與服務標準，實現服務質量不斷提升。另一方面，我們通過「星耀公服專才計劃」培養公共服務的骨幹力量，積極籌建公服學院，完善公共服務人才梯隊建設，支撐業務的高速發展。

## 平均物業管理費單價

受益於新項目定價標準提升、部分在管項目提價以及第三方拓展項目標準提升，本集團的平均物業管理費單價持續提升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區與商業及寫字樓的平均物業管理費單價：

	截至6月30日止六個月		變動 (人民幣)
	2020年 (人民幣元/平方米/月)	2019年 (人民幣元/平方米/月)	
<b>住宅社區</b>	<b>2.22</b>	2.18	增加0.04元
—保利發展控股集團	<b>2.30</b>	2.27	增加0.03元
—第三方	<b>1.70</b>	1.48	增加0.22元
<b>商業及寫字樓</b>	<b>7.94</b>	6.71	增加1.23元
—保利發展控股集團	<b>8.95</b>	7.97	增加0.98元
—第三方	<b>5.90</b>	3.15	增加2.75元

## 非業主增值服務—佔總收入約15.4%

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；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。

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6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%
案場協銷服務	443,752	80.1	358,633	78.2
其他非業主增值服務	110,171	19.9	100,013	21.8
總計	553,923	100.0	458,646	100.0

截至2020年6月30日止六個月，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣553.9百萬元，較2019年同期增長約20.8%，乃主要由於本集團(i)為保利發展控股提供案場協銷服務的項目數量持續增長；及(ii)來自第三方開發商項目的非業主增值服務快速增長。

### 社區增值服務－佔總收入約21.1%

受新冠疫情影響，入戶式增值服務、社區媒體運營、社區空間運營等社區增值服務的開展受到階段性限制。保利物業以滿足客戶需求為己任，主動發起蔬菜生鮮進社區等專項服務，累計為全國逾330個社區提供鮮蔬配送超過30萬單，全力保障社區業主特別是重點疫區業主的正常生活。

儘管面對疫情衝擊，我們仍積極開拓和變革，通過「便民服務+垂直服務+疫情專項服務」的組合模式，實現了社區增值服務收入的較快增長。截至2020年6月30日止六個月，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣761.1百萬元，較2019年同期增長約40.8%。

在便民服務領域，我們以扎實的基礎物業服務為前提，為社區業主提供家庭保潔、維修、家電清洗、月嫂保姆等多品類的便民服務，並在疫情期間推出家庭與汽車的專項防疫消殺服務，累計為超過3萬個家庭提供消殺服務，為社區業主的健康安全保駕護航。

在垂直服務領域，我們圍繞美居、社區零售等業務綫開展深耕。一方面持續擴大區域覆蓋度和滲透率，加快標準化服務體系落地，美居業務於精裝交付項目的覆蓋度大幅提高；另一方面持續優化供應鏈體系，發揮規模效應，積極引進大型優質品牌，豐富供給品類，滿足多層次的業主需求。同時，搭建綫上綫下融合的立體營銷渠道，通過綫上商城、直播帶貨等多元渠道，打造便捷的消費體驗。通過加強業主回訪，我們及時關注客戶反饋並制定針對性改進措施，促進業務正向循環。

**美居服務：實現收入約人民幣199.3百萬元，佔社區增值服務總收入約26.2%**

美居服務以用戶驅動為核心，結合科技賦能，重構泛家居產品服務渠道鏈路，圍繞精裝加載、房屋煥新及智能家居三大服務範圍，旨在提供從設計、安裝、交付到維保的全屋配套解決方案。

**社區零售：實現收入約人民幣176.1百萬元，佔社區增值服務總收入約23.1%**

社區零售通過產地直供、集中採購、前置倉儲等方式為業主提供高性價比的產品選擇，並利用在綫上綫下資源互通，優化產品供應鏈及配送能力，為業主提供高性價比的購物體驗。

**車場管理服務：實現收入約人民幣100.8百萬元，佔社區增值服務總收入約13.2%**

車場管理服務，充分結合停車場的設施、地理位置、車位分佈、客戶需求等特點，提供有針對性的秩序管控、經營開發、收費管理等運營方案。

**社區媒體：實現收入約人民幣34.4百萬元，佔社區增值服務總收入約4.5%**

社區媒體服務致力於構建立體化的媒體營運價值鏈，對項目的電梯、停車場等核心區域資源深度開發，積極整合供應商資源。



**社區空間管理：實現收入約人民幣49.1百萬元，佔社區增值服務總收入約6.5%**

社區空間管理通過優化公共資源的利用，提供場地出租、快遞服務、充電服務、共享服務、回收服務等。

**社區便民及其他服務：實現收入約人民幣201.4百萬元，佔社區增值服務總收入約26.5%**

根據業主需求提供家庭保潔、家政維修、主題教育、租售經紀等多元化社區便民生活服務，商業配套服務及垃圾清運等物業專項服務。

## 未來發展

新冠疫情對物管行業的發展產生了深層次的影響，品質服務的價值被加速感知與認可，擁有品牌影響力、行業口碑和優質服務能力的物管企業將迎來新的發展機遇。疫情下居民生活需求與消費習慣的改變也將賦予物管服務邊界擴容的可能性，推動社區增值服務品類創新和模式升級。同時，物管行業正加速融入社會治理服務體系，跨界牽手上下游相關產業，優勢互補，共同發力包括城市服務在內的公共事業領域將成為行業增長的新趨勢，而物業管理科技化、智能化建設將加速推動行業發展模式升級變革，成為物管企業降本增效、駕馭規模化發展的必要工具。

保利物業將保持高度的戰略定力，按照既定的發展節奏，堅持規模化發展道路，全面強化運營管理能力，持續加大信息化建設與科技投入力度，保持企業快速健康發展。

一是**突出發展主題，持續優化規模增長方式**。我們將充分發揮央企資源優勢，推進與大型國企、地方國資平台的合資合作落地；突出投資併購在產業發展中的戰略功能，擴大在公共服務、社區增值服務等領域的產業佈局，打造產業組合優勢。

二是全面強化運營能力，促進提質增效。我們將快速推進極致標準化管理的全國化落地，通過服務標準、作業標準、人員配置標準、管控標準、考核激勵標準和人員勝任力標準等六大標準體系全面提升運營效率，穩固服務品質；同時，我們將進一步完善多層次激勵考核機制，優化同心同向的業績考核體系，不斷激發企業發展的內在活力。

三是堅定科技賦能，加大信息化、智能化投入力度。我們將加速管理信息系統、智慧停車系統等信息基礎設施的全面升級，積極開展物聯網、大數據技術在社區場景的探索應用，推進智慧城鎮、智慧樓宇、智慧校園等專項信息化工具的研究試點，同時通過信息化手段進一步完善對客服務體系，提高各項服務的及時性、便捷性和可觸達性，不斷提升服務體驗。

## 財務回顧

### 收入

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

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2020年		2019年		增長率%
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%	
物業管理服務	2,285,930	63.5	1,822,975	64.6	25.4
非業主增值服務	553,923	15.4	458,646	16.3	20.8
社區增值服務	761,066	21.1	540,399	19.1	40.8
合計	<u>3,600,919</u>	<u>100.0</u>	<u>2,822,020</u>	<u>100.0</u>	<u>27.6</u>

截至2020年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣3,600.9百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣2,822.0百萬元)，較2019年同期增加約27.6%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團的各項增值服務於期內得到快速增長。

## 服務成本

期內，本集團的服務成本約為人民幣2,867.0百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣2,155.5百萬元)，較2019年同期增加約33.0%。服務成本的增加主要是(i)由於本集團在管面積的擴大及在管項目數目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；(ii)美居服務、社區零售等垂直增值服務增速較快，相應的原材料成本增加。

## 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	毛利	毛利	毛利率	毛利	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	佔比	%	(人民幣千元)	佔比	%
物業管理服務	389,152	53.0	17.0	330,753	49.7	18.1
非業主增值服務	114,679	15.6	20.7	97,611	14.6	21.3
社區增值服務	230,122	31.4	30.2	238,154	35.7	44.1
<b>合計</b>	<b>733,953</b>	<b>100.0</b>	<b>20.4</b>	<b>666,518</b>	<b>100.0</b>	<b>23.6</b>

截至2020年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣734.0百萬元，較2019年同期的約人民幣666.5百萬元增加約10.1%，本集團的毛利率從2019年同期約23.6%降至約20.4%。

截至2020年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為17.0%（截至2019年6月30日止六個月：約18.1%），略有下降，乃主要由於為提升服務品質，對部分項目公共設備設施維修保養力度加大。

截至2020年6月30日止六個月，非業主增值服務的毛利率約為20.7%（截至2019年6月30日止六個月：約21.3%），略有下降，乃主要由於受疫情影響，項目開工、銷售和交付等節點相應延後，項目前期籌備成本發生所致。

截至2020年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為30.2%（截至2019年6月30日止六個月：約44.1%），較2019年同期下降約13.9個百分點，乃主要由於期內業務結構改變，(i)受疫情影響，部分入戶式增值服務、社區媒體、社區空間等高毛利業務開展受階段性限制導致收入佔比下降；(ii)疫情期間為保障業主生活需求，積極開展生鮮蔬果等民生保障類社區零售業務；及(iii)美居等尚處於成長期的垂直業務高速增長，收入佔比提升。

### 行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣307.5百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣244.1百萬元增加約26.0%，主要由於本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2019年同期有所增長。本集團的行政開支佔總收入的比例約為8.5%（截至2019年6月30日止六個月：約8.7%），較2019年同期減少約0.2個百分點。

### 其他收入及其他淨收益

截至2020年6月30日止六個月，其他收入及其他淨收益約為人民幣122.9百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣6.6百萬元增加約1,762.1%。主要由於(i)利息收入及政府補助增加，及(ii)匯率變動確認的匯兌淨收益。

## 期內溢利

截至2020年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣410.7百萬元，較2019年同期的約人民幣320.8百萬元增加約28.0%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣399.6百萬元，較2019年同期的約人民幣313.6百萬元增加約27.4%；淨利率約為11.4%，與2019年同期持平。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2020年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2020年6月30日，流動資產約為人民幣8,502.6百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣7,303.3百萬元增長約16.4%。於2020年6月30日，本集團的現金及等價物約為人民幣7,245.4百萬元，較於2019年12月31日約人民幣6,508.6百萬元增加約11.3%，主要是由於本公司超額配售H股所增加的募集資金。

於2020年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣5,964.4百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣5,122.2百萬元增加了約人民幣842.2百萬元，增加約16.4%，主要是由於超額配售募集資金致使公司權益的增加及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使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、家具及設備。於2020年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣118.5百萬元，較於2019年12月31日約人民幣99.0百萬元，增加約人民幣19.5百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備、租賃物業裝修增加所致。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業合併產生的物業管理合同及商譽。於2020年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣92.2百萬元，較於2019年12月31日約人民幣95.7百萬元，減少約人民幣3.5百萬元，主要由於物業管理合同攤銷所致。

## 貿易應收款項及應收票據

於2020年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣775.4百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣391.4百萬元增加約人民幣384.0百萬元，乃主要由於本集團業務規模持續擴張的同時貿易及應收款隨之增長，而部分業主偏好年末前支付物業管理費導致存在週期性波動特點。

## 貿易應付款項

於2020年6月30日，貿易應付款項約為人民幣427.1百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣253.4百萬元增加約68.5%。主要是由於本集團在管面積的擴大，及分包於獨立第三方服務供應商的規模增加。

## 借款

於2020年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2020年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

## 重大投資、收購及出售

本集團於期內概無任何重大投資、收購及出售。

## 上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日(「上市日期」)成功在聯交所上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權悉數行使後，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2020年6月30日，本集團已使用募集資金約5.6百萬港元，該等已使用的款項均按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程(「招股章程」)所載之所得款項用途分配使用，尚未動用所得款項淨額約5,212.6百萬港元將按照招股章程所載之用途及比例分配使用。具體使用情況如下：

招股章程所得款項淨額計劃 類別	百分比	截至2020年6月30日		截至2020年6月30日	
		淨額 百萬港元	實際動用所得款項 淨額 百萬港元	未動用所得款項 餘額 百萬港元	預期使用時間表
把握戰略投資機會，擇優併購， 以進一步發展戰略聯盟及擴大 本集團物業管理業務的規模	57.0%	2,974.4	4.7	2,969.7	2022年12月31日 或之前
其中：公共服務物業管理的 合資合作等投資事項	7.4%	386.1	4.7	381.4	2022年12月31日 或之前
進一步開拓本集團的增值服務	15%	782.7	0.0	782.7	2022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	18%	939.3	0.0	939.3	2022年12月31日 或之前
運營資金及一般用途	10%	521.8	0.9	520.9	不適用
合計	100%	5,218.2	5.6	5,212.6	

## 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無重大或然負債。

## 外匯風險

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

## 期後事項

本公司中文全稱已由「保利物業發展股份有限公司」變更為「保利物業服務股份有限公司」，英文全稱已由「POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.」變更為「POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.」；英文股份簡稱已由「POLY PPT DEV」變更為「POLY PPT SER」，自2020年7月30日上午九時正起生效；中文股份簡稱「保利物業」及股份代號「06049」均維持不變。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月23日的公告。

除上述所披露者外，於2020年6月30日後直至本公告日期，本集團無其他期後事項。

## 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團有40,026名僱員（於2019年6月30日：35,190名僱員）。截至2020年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣1,617.2百萬元。

本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

## 員工培訓與發展

本集團重視招募高素質人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。針對疫情下的招聘工作超前部署，率先啟動全國春季招聘，通過「星海人才計劃」，通過「綠色通道」、「指揮官計劃」、「同行者計劃」、「暖心旅程」四大招聘行動招募全國各類專業管理崗位及項目管理崗位。積極響應穩崗就業政策，創新校招形式，開展央視頻APP「國聘行動」、光明網「2020企業校招光明大直播」招聘直播活動，為社會提供更多就業崗位，為年輕人提供更多發展機會。啟動「星耀公服專才計劃」，打造拓展骨幹的專項培訓，鍛造公共服務拓展的「特種兵」，為本集團提供強有力的人才支撐。



## 中期股息

董事會不建議派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息。

## 審閱賬目

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

審核委員會由非執行董事黃海先生及胡在新先生，及獨立非執行董事譚燕女士、王小軍先生及王鵬先生組成。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表及中期業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為自身之企業管治守則。於截至2020年6月30日止六個月期間，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

## 遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。經向本公司全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認截至2020年6月30日止六個月期間已遵守標準守則所載的標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於2020年1月10日悉數行使超額配股權，並於2020年1月17日以每股35.10港元發行合共20,000,000股每股面值為人民幣1.0元的新H股。於發行新H股後，本公司總股份數為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

除上文所披露者外，截至2020年6月30日六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本公告分別刊登於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))。本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予股東並可於上述網站查閱。

承董事會命  
保利物業服務股份有限公司  
董事長兼非執行董事  
黃海

中國廣州，2020年8月24日

於本公告日期，本公司非執行董事為黃海先生及胡在新先生；執行董事為黎家河先生及吳蘭玉女士；及獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生。