



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

SERVICES



2020 | 中期報告

人文社區 價值生活

目錄

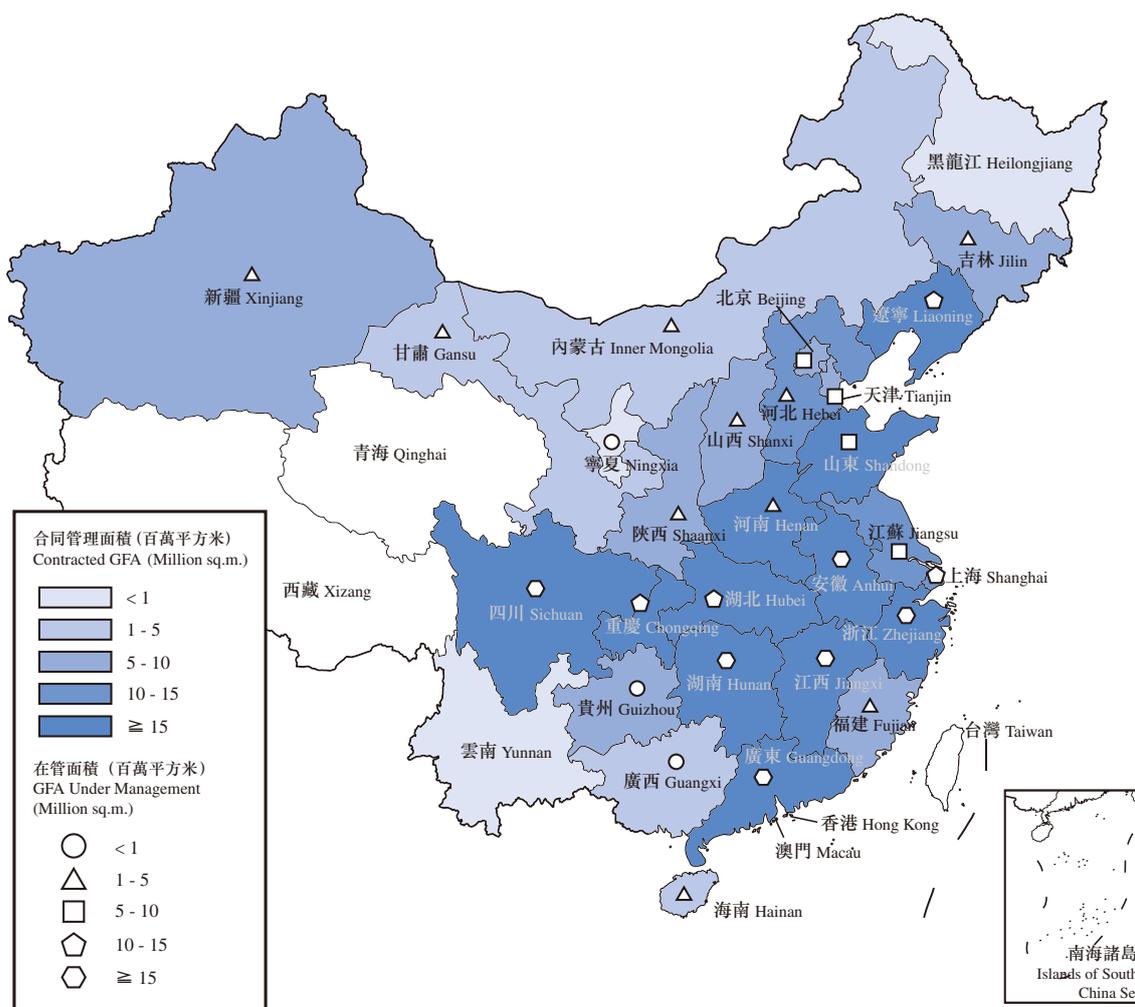
公司概覽	2
公司資料	3
財務概要	5
獎項和榮譽	6
管理層討論與分析	7
企業管治及其他資料	22
中期簡明綜合財務報表審閱報告	26
簡明綜合損益及其他全面收益表	27
簡明綜合財務狀況表	28
簡明綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	32
簡明綜合財務報表附註	33

SERVICES



公司概覽

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」)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(「中指院」)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。憑藉優質的服務及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，本集團2019年的品牌價值逾人民幣90億元。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。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，在管項目總面積約316.8百萬平方米，在管項目總數1,142個，合同管理項目總面積約493.4百萬平方米，合同管理項目總數1,647個。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。



公司資料

董事會

非執行董事

黃海先生(董事長)
胡在新先生

執行董事

黎家河先生
吳蘭玉女士(總經理)

獨立非執行董事

王小軍先生
譚燕女士
王鵬先生

董事會委員會

審核委員會

譚燕女士(主席)
黃海先生
胡在新先生
王小軍先生
王鵬先生

薪酬委員會

王小軍先生(主席)
胡在新先生
黎家河先生
譚燕女士
王鵬先生

提名委員會

黃海先生(主席)
吳蘭玉女士
王小軍先生
譚燕女士
王鵬先生

監事會

劉慧妍女士(主席)
陳淑萍女士
鍾好女士

聯席公司秘書

尹超先生(於2020年2月21日獲委任)
劉國賢先生

授權代表

吳蘭玉女士
劉國賢先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

法律顧問

安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場3期9樓

合規顧問

廣發融資(香港)有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

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

公司資料

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688號
201房至208房

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

投資者關係

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

公司網站

www.polywuye.com

香港聯交所股份代號

06049

財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
收入(人民幣百萬元)	3,600.9	2,822.0
毛利(人民幣百萬元)	734.0	666.5
毛利率	20.4%	23.6%
期內溢利(人民幣百萬元)	410.7	320.8
淨利率	11.4%	11.4%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	399.6	313.6
每股基本盈利(人民幣元)*	0.72	0.78
股東權益回報率(加權平均)	6.9%	40.2%

* 本公司的H股於2019年12月19日上市，超額配股權於2020年1月10日獲悉數行使，並於2020年1月17日發行。截至2020年6月30日止六個月(「期內」)及2019年6月30日止六個月之普通股加權平均數分別為551,575,000股及400,000,000股，詳情載列於本中期報告簡明綜合財務報表附註11。

綜合財務狀況表概要

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	8,782.3	7,571.1
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	7,245.4	6,508.6
權益總額(人民幣百萬元)	5,964.4	5,122.2
負債總額/資產總值	32.1%	32.3%

獎項和榮譽



2020物業服務企業上市公司十強



2020中國物業服務百強
企業服務規模TOP10



2020中國物業服務百強
企業經營績效TOP10



2020中國物業服務百強
滿意度領先企業



2020中國物業服務年度
社會責任感企業



2020物業服務企業上市公司十強創新能力領先企業



2020中國物業服務百強企業(TOP 3)



2020中國城市物業服務領先企業



2020中國特色物業服務領先企業
—星雲企服—商辦服務品牌

管理層討論與分析

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%。

根據中指院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。

管理層討論與分析

下表載列本集團合同管理面積的變化情況：

於6月30日

項目來源	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	493,433	100.0	454,915	100.0	38,518	8.5

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集團股份有限公司(「**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：

截至6月30日止六個月或於6月30日

項目來源	2020年				在管 項目數量	2019年				
	收入		在管面積			收入		在管面積		
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
保利發展控股集團	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	2,285,930	100.0	316,836	100.0	1,142	1,822,975	100.0	260,333	100.0	846

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%。

管理層討論與分析

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

截至6月30日止六個月或於6月30日

項目來源	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	2,285,930	100.0	316,835	100.0	1,142	1,822,975	100.0	260,333	100.0	846

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。

管理層討論與分析

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		
	2020年 (人民幣元/平方米/月)	2019年	變動 (人民幣)
住宅社區	2.22	2.18	增加0.04元
— 保利發展控股集團	2.30	2.27	增加0.03元
— 第三方	1.70	1.48	增加0.22元
商業及寫字樓	7.94	6.71	增加1.23元
— 保利發展控股集團	8.95	7.97	增加0.98元
— 第三方	5.90	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毒服務，累計為超過3萬個家庭提供消毒服務，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，搭建線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。

管理層討論與分析

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，並利用在線上線下資源互通，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，推進智慧城市、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：

	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	3,600,919	100.0	2,822,020	100.0	27.6

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 毛利 (人民幣千元)	2020年 毛利佔比 %	2020年 毛利率 %	2019年 毛利 (人民幣千元)	2019年 毛利佔比 %	2019年 毛利率 %
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
合計	733,953	100.0	20.4	666,518	100.0	23.6

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，本集團的資產負債率約32.1%，較於2019年12月31日的約32.3%減少了約0.2個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

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」)成功在香港聯合交易所有限公司(「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日止，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：

類別	招股章程所得款項淨額計劃	百分比	淨額 百萬港元	截至2020年6月30日止	截至2020年6月30日止	預期使用時間表
				實際動用所得款項	未動用所得款項	
				淨額 百萬港元	餘額 百萬港元	
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日後直至本報告日期，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。

企業管治及其他資料

中期股息

本公司董事會(「**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**」)遵照聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)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。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(「**董事**」)及本公司監事(「**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(2020年1月10日的每股收市價為52.00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，獲超額配售股份者為國際配售投資人。於發行新H股後，本公司已發行總股份數為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。

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淡倉

於2020年6月30日，董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／監事姓名	相聯法團名稱	身份	持有的 股份數目	概約權益 比例(%)
黃海	保利發展控股	實益擁有人	862,984(L)	0.007
	保利發展控股	實益擁有人	187,713(L) ⁽²⁾	0.002
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	882,784(L)	0.007
	保利發展控股	實益擁有人	187,713(L) ⁽²⁾	0.002
黎家河	保利發展控股	實益擁有人	136,519(L) ⁽²⁾	0.001
吳蘭玉	保利發展控股	實益擁有人	102,388(L) ⁽²⁾	0.001
	保利發展控股	配偶的權益	100,000(L)	0.001
	保利聯合化工控股集團股份有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,900(L)	0.00039
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	53,001(L)	0.00044
		實益擁有人	216,021(L) ⁽²⁾	0.002
陳淑萍	保利發展控股	實益擁有人	2,707(L)	0.00002

附註：

- (1) 「L」表示該名人士在股份中的好倉。
- (2) 有關權益於2020年6月30日的形式為相聯法團的購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於2020年6月30日的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。
- (3) 保利聯合化工控股集團股份有限公司，前稱貴州久聯民爆器材發展股份有限公司。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及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2020年6月30日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的股份權益數	佔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	Citigroup Inc.	受控法團的權益	2,060,700(L)	1.34	0.37
			1,986,231(S)	1.29	0.35
		核准借出代理人	24,164,354(L)	15.75	4.36
			24,164,354(P)	15.75	4.36
	GIC Private Limited	投資經理	20,210,400(L)	13.18	3.65
	JPMorgan Chase & Co.	受控法團的權益	2,975,200(L)	1.94	0.53
			2,716,600(S)	1.77	0.49
		投資經理	2,546,600(L)	1.66	0.46
			698,800(L)	0.46	0.12
		核准借出代理人	4,073,354(L)	2.65	0.73
			4,073,354(P)	2.65	0.73
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000(L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000(L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	Schroders Plc	投資經理	8,863,000(L)	5.78	1.60
	China International Capital Corporation Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	8,764,200(L) ⁽²⁾	5.72 ⁽²⁾	1.58
			6,642,000(S) ⁽²⁾	4.33 ⁽²⁾	1.20
建信(北京)投資基金管理 有限責任公司 ⁽³⁾	受控法團的權益	6,681,400(L) ⁽³⁾	5.01 ⁽³⁾	1.20	

企業管治及其他資料

類別股	股東名稱	身份	所持有或 擁有的股份 權益數	佔相關 類別股 已發行股份 百分比(%)	佔本公司 已發行總股份 百分比(%)
內資股	中國保利集團有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利南方集團有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000(L)	100.00	72.289
	保利發展控股 ⁽⁴⁾	實益擁有人	380,000,000(L)	95.00	68.675
		受控法團的權益	20,000,000(L)	5.00	3.614
	西藏贏悅投資管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	20,000,000(L)	5.00	3.614

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉－(L)；淡倉－(S)；可供借出之股份－(P)

* 於2020年6月30日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

- (1) 該等所持H股股份數目的披露根據截至2020年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (2) China International Capital Corporation Limited擁有若干企業的完全控制權，根據《證券及期貨條例》，被視作持有本公司合共8,764,200股H股好倉之權益，及6,642,000股H股淡倉之權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2020年6月30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2020年6月30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集團有限公司(「保利南方」)持有37.81%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)西藏贏悅投資管理有限公司(「西藏贏悅」)由保利發展控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，保利發展控股被視為於西藏贏悅持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30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。

中期簡明綜合財務報表審閱報告

致保利物業服務股份有限公司
(前稱保利物業發展股份有限公司)董事會
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

吾等已審閱第27至56頁所載保利物業服務股份有限公司(前稱保利物業發展股份有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期簡明綜合財務報表，當中包括於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他闡釋附註(「中期簡明綜合財務表」)。

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期簡明綜合財務報表。

吾等的責任乃根據吾等的審閱對中期簡明綜合財務報表作出結論。本報告僅按照吾等所協定的委聘條款而向閣下(作為整體)作出，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

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

結論

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

尹子斌
執業證書編號P05804
香港，2020年8月24日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	附註	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		(2,866,966)	(2,155,502)
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		(415)	(513)
除所得稅開支前溢利	8	556,035	437,152
所得稅開支	9	(145,329)	(116,381)
期內溢利		410,706	320,771
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		11,118	7,187
期內溢利		410,706	320,771
其他全面收入(扣除稅項)			
其後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(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產			
— 公平值變動		(6,000)	2,900
期內溢利及全面收入總額		404,706	323,671
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		11,118	7,187
期內溢利及全面收入總額		404,706	323,671
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
每股基本及攤薄盈利	11	0.72	0.78

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	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)
資產及負債			
非流動資產			
於聯營企業／合營企業的權益	12	34,993	27,254
物業、廠房及設備	13	118,539	98,989
投資物業	14	15,185	15,475
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產	15	7,000	13,000
無形資產	16	92,153	95,709
物業、廠房及設備預付款項	19	757	10,698
遞延稅項資產		10,983	6,636
		279,610	267,761
流動資產			
存貨	17	45,064	46,268
貿易應收款項及應收票據	18	775,422	391,388
預付款項、按金及其他應收款項	19	436,786	357,032
存款及銀行結餘	20	7,245,369	6,508,618
		8,502,641	7,303,306
流動負債			
貿易應付款項	21	427,134	253,359
應計費用及其他應付款項	22	1,230,760	1,180,167
應付所得稅		128,752	51,024
租賃負債	23	3,426	2,643
合約負債	6	999,305	936,732
		2,789,377	2,423,925
流動資產淨值		5,713,264	4,879,381
資產總值減流動負債		5,992,874	5,147,142

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	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	23	16,720	12,252
遞延稅項負債		11,753	12,642
		28,473	24,894
資產淨值		5,964,401	5,122,248
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	24	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		5,964,401	5,122,248

第27至56頁所載中期簡明綜合財務報表經董事會批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

黃海
董事

吳蘭玉
董事

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	儲備						本公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	資本 人民幣千元	股份 溢價* 人民幣千元 (附註a)	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)	保留溢利* 人民幣千元			
於2019年1月1日的結餘(經審核)	100,000	-	85,594	45,456	9,300	409,508	649,858	43,271	693,129
期內溢利	-	-	-	-	-	313,584	313,584	7,187	320,771
按公平值計入其他全面收入的金融資產的 未變現公平值變動	-	-	-	-	2,900	-	2,900	-	2,900
發行股份(附註d)	300,000	-	(80,000)	-	-	(220,000)	-	-	-
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	6,980	6,980
轉撥法定儲備	-	-	-	40,341	-	(40,341)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	3,051	3,051
就過往期間批准的股息	-	-	-	-	-	(160,000)	(160,000)	-	(160,000)
於2019年6月30日(經審核)	400,000	-	5,594	85,797	12,200	302,751	806,342	60,489	866,831
於2019年12月31日及2020年1月1日的 結餘(經審核)	533,333	3,939,585	5,594	93,409	11,500	472,066	5,055,487	66,761	5,122,248
期內溢利	-	-	-	-	-	399,588	399,588	11,118	410,706
按公平值計入其他全面收入的金融資產的 未變現公平值變動	-	-	-	-	(6,000)	-	(6,000)	-	(6,000)
超額配售發行的股份(附註24(c))	20,000	602,098	-	-	-	-	622,098	-	622,098
超額配售股份應佔交易成本(附註24(c))	-	(6,204)	-	-	-	-	(6,204)	-	(6,204)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	3,630	3,630
轉撥法定儲備	-	-	-	43,518	-	(43,518)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	853	853
就過往期間批准的股息	-	-	-	-	-	(166,000)	(166,000)	(16,930)	(182,930)
於2020年6月30日的結餘(未經審核)	553,333	4,535,479	5,594	136,927	5,500	662,136	5,898,969	65,432	5,964,401

* 於報告日期，該等金額總額指中期簡明綜合財務狀況表內的「儲備」。

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的期內純利(基於有關附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (c) 公平值儲備指於各期末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值。
- (d) 根據本公司日期為2019年5月7日的股東決議案，本公司通過分別將其為數人民幣80,000,000元及人民幣220,000,000元的資本儲備及保留盈利資本化，將股本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元，分為400,000,000股每股人民幣1元的股份。

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
經營活動所得現金流量		
經營所得現金	171,671	334,840
已付所得稅	(68,551)	(87,421)
已付利息	(399)	(435)
經營活動所得現金淨額	102,721	246,984
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司(扣除所得現金)	1,174	5,507
購買物業、廠房及設備	(20,632)	(13,282)
提取原始到期日超過三個月的定期存款	-	18,000
出售物業、廠房及設備所得款項	48	1,126
出售投資物業所得款項	-	2,330
已收銀行利息收入	46,650	1,382
已收其他利息收入	9,818	9,863
購置物業、廠房及設備的已付按金	(840)	(7,213)
投資活動所得現金淨額	36,218	17,713
融資活動所得現金流量		
已付本公司擁有人的股息	-	(160,000)
租賃負債付款	(2,508)	(2,839)
根據超額配售發行股份	622,098	-
超額配售股份應佔交易成本	(80,082)	-
非控股權益注資	3,630	6,980
融資活動所得/(所用)現金淨額	543,138	(155,859)
現金及現金等價物增加淨額	682,077	108,838
期初現金及現金等價物	6,508,618	1,793,570
匯兌變動對現金及現金等價物的影響	54,674	-
期末現金及現金等價物	7,245,369	1,902,408

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 一般資料

保利物業服務股份有限公司(前稱保利物業發展股份有限公司)(「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。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

2. 編製基準(續)

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年綜合財務報表一並閱讀。

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。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事會的獨立審閱報告載於第26頁。

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. 使用估計及判斷

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的所得款項。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：

		截至6月30日止六個月	
已確認來自客戶的收入		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
		3,600,919	2,822,020

6. 收入(續)

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，非業主增值服務合約的期限通常會到期。

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	999,305	936,732

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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
	89,180	15,267
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	—
	122,935	6,589

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

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 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
核數師酬金	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
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
	1,617,186	1,382,031

9. 所得稅開支

	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)
即期稅項		
本期間及過往年度稅項	150,565	118,955
遞延稅項		
計入期內損益	(5,236)	(2,574)
	145,329	116,381

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，按期內估計應課稅溢利的適用稅率計算。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，於若干期間享受15%的企業所得稅優惠稅率。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

10. 股息

於截至2019年6月30日止六個月，本公司向其股東(保利發展控股及西藏贏悅投資管理有限公司)宣派及派付2018年度的股息人民幣160,000,000元。

於截至2020年6月30日止六個月，已宣派但未付的2019年度股息為人民幣166,000,020元(含稅)。

截至2020年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月，並無宣派中期股息。

11. 每股盈利

	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)
利潤		
本公司擁有人應佔溢利	399,588	313,584

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千股 (未經審核)	2019年 千股 (經審核)
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	551,575	400,000
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	0.72	0.78

附註：截至2020年6月30日止六個月的551,575,000股普通股加權平均數，除包括截至2019年12月31日止年度的533,333,400股普通股外，亦包括由於超額配售而發行的20,000,000股普通股加權平均數。

誠如附註24所詳述，截至2019年6月30日止六個月的400,000,000股普通股加權平均數(即緊隨資本化發行於2019年5月7日完成後的已發行股份數目)被視為於截至2018年12月31日止年度及直至緊接全球發售完成前已發行。

於截至2020年及2019年6月30日止六個月，由於本集團並無可構成攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

12. 於聯營企業／合營企業的權益

	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)
應佔資產淨值	34,993	27,254

本集團的聯營企業及合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立、 營運及主要活動地點	關係	所有權權益／投票權／ 應佔溢利的百分比	
			2020年 6月30日	2019年 12月31日
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)	於中國對智慧技術產品、 自動裝置及電子產品進行研發	聯營企業	30	30
西藏保利愛家房地產經紀有限公司 (「西藏保利愛家」)	於中國從事房地產經紀服務	聯營企業	30	30
保利(資陽)城市綜合服務有限公司 (「保利資陽」)	於中國從事物業管理服務	合營企業	— [#]	60 [#]
山西保利德奧電梯工程有限公司 (「山西保利德奧」)	於中國從事電梯維修及保養服務	合營企業	45	45

[#] 截至2019年12月31日，儘管本集團於保利資陽的所有權權益超過50%，但保利資陽要求獲得80%的票數以通過董事會決議案，而本集團僅獲得60%的票數，因此，本集團對保利資陽的財務及營運政策並無控制權但對其擁有共同控制權。因此，本公司董事視於保利資陽的權益為合營企業。

截至2020年6月30日止六個月，保利資陽的合營企業夥伴簽署一份補充協議。根據該補充協議，本集團對於股東大會上批准的所有重大財務及經營決策擁有酌情決定權。由於本集團獲得對保利資陽的有效控制權，保利資陽成為本集團的附屬公司，而保利資陽的資產、負債及財務業績自此於本集團財務報表內綜合入賬。

本集團選擇按非控股權益應佔保利資陽可識別資產淨值的比例計量於收購日期在保利資陽的非控股權益。

自收購日期2020年1月1日起，保利資陽為本集團期內收入及溢利貢獻人民幣2,939,000元及人民幣491,000元。

13. 物業、廠房及設備

截至2020年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備的總成本為人民幣39,173,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣19,939,000元)。截至2020年6月30日止六個月，出售的物業、廠房及設備的賬面值為人民幣101,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,214,000元)。物業、廠房及設備於其估計使用年期以直線法折舊，當中已考慮其估計存在的剩餘價值。

此外，本集團於截至2020年6月30日止六個月訂立若干辦公室租賃。本期間已確認使用權資產人民幣7,760,000元。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2020年6月30日及2019年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

14. 投資物業

截至2020年及2019年6月30日止六個月，並無收購投資物業。截至2020年6月30日止六個月，出售的投資物業的賬面值為人民幣零元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,074,000元)。

本集團投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年期內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

本集團的投資物業位於中國，其土地使用期自2004年起至2054年為止。

15. 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	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)
按公平值計入其他全面收入的股本投資		
非上市股本投資，按公平值	7,000	13,000

本集團已將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本集團計劃出於策略原因而長期持有該等投資。

16. 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	3,000	904	3,904
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)	58,000	47,033	105,033
累計攤銷			
於2019年1月1日(經審核)	2,546	–	2,546
攤銷	6,778	–	6,778
於2019年12月31日及2020年1月1日(經審核)	9,324	–	9,324
攤銷	3,556	–	3,556
於2020年6月30日(未經審核)	12,880	–	12,880
賬面淨值			
於2020年6月30日(未經審核)	45,120	47,033	92,153
於2019年12月31日(經審核)	48,676	47,033	95,709

16. 無形資產(續)

收購所產生的商譽人民幣47,033,000元分配至湖南保利天創現金產生單位及保利暉創(重慶)現金產生單位所經營的物業管理業務。

管理層已對商譽進行減值測試。各現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產」)評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准及香港會計準則第36號「資產減值」建議的為期五年的財務預算計算。

下表載列管理層進行商譽減值測試所依據的現金流量預測的各項主要假設：

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
就湖南保利天創現金產生單位而言		
— 長期增長率	3.0%	3.0%
— 除稅前貼現率	15.2%	15.2%
就保利暉創(重慶)現金產生單位而言		
— 長期增長率	3.0%	3.0%
— 除稅前貼現率	16.5%	16.3%

於2020年6月30日及2019年12月31日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值約人民幣65,151,000元及人民幣61,346,000元。

於2020年6月30日及2019年12月31日，根據使用價值計算的保利暉創(重慶)現金產生單位的可收回金額超過賬面值分別約人民幣9,476,000元及人民幣2,435,000元。

本公司董事認為，計算可收回金額所依據的關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

本公司董事參考獨立估值師所評估的可收回金額，確定於2020年6月30日及2019年12月31日毋須對商譽作出減值撥備。此外，於2020年6月30日及2019年12月31日，並無需要對物業管理合同作出減值。

17. 存貨

	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)
車位	40,725	43,900
原材料	187	86
消費品及其他存貨	4,152	2,282
	45,064	46,268

18. 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	585,213	272,447
總計	805,710	406,423
減：貿易應收款項減值撥備	(30,288)	(15,455)
	775,422	390,968
應收票據	—	420
	775,422	391,388

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 貿易應收款項及應收票據(續)

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	9,850	1,935
	805,710	406,423

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	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)
非流動資產		
物業、廠房及設備預付款項	757	10,698
流動資產		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	40,638	42,814
— 第三方	351,433	279,654
總計	392,071	322,468
減：其他應收款項減值撥備	(13,630)	(11,076)
	378,441	311,392
應收增值稅	8,224	4,175
應收利息(附註)	3,844	2,807
預付款項	46,277	38,658
	436,786	357,032

附註：於2020年6月30日及2019年12月31日，有關結餘來自存放於同系附屬公司存款的應收利息，分別為人民幣107,000元及人民幣386,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)(iii)。

20. 存款及銀行結餘

	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)
手頭現金	122	79
銀行及金融機構現金	7,245,247	6,508,539
存款及銀行結餘總額	7,245,369	6,508,618

附註：

- 於2020年6月30日，存款及銀行結餘金額人民幣339,522,000元(2019年12月31日：人民幣4,220,845,000元)及人民幣6,905,847,000元(2019年12月31日：人民幣2,287,773,000元)分別以港元及人民幣計值。存放於中國的手頭現金以及銀行現金以人民幣計值。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣，人民幣不得自由兌換為其他貨幣。
- 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團存款及銀行結餘包括存放於保利財務(一間同系附屬公司及持牌金融機構)的存款，金額分別為人民幣1,162,167,000元及人民幣1,102,469,000元。
- 銀行及金融機構現金亦包括期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，且按各自的短期定期存款利率賺取利息的短期定期存款。其餘銀行結餘乃按基於每日銀行存款利率的活期利率賺取利息。

21. 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	420,605	243,142
	427,134	253,359

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

21. 貿易應付款項(續)

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	910	166
	427,134	253,359

附註：結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

22. 應計費用及其他應付款項

	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)
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方	29,628	28,335
— 第三方	936,187	1,076,745
	965,815	1,105,080
其他應付稅項	57,283	50,697
應付股息(附註)	196,510	13,580
應付薪金	11,152	10,810
	1,230,760	1,180,167

附註：截至2020年6月30日及2019年12月31日的應付股息包括湖南保利天創於被本集團收購前向其當時兩名股東宣派的股息人民幣13,580,000元。

23. 租賃負債

	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)
於以下期限到期的最低租賃款項		
— 一年內	6,664	4,426
— 一至兩年	6,569	4,565
— 兩至五年	13,688	9,457
— 五年後	3,797	4,319
	30,718	22,767
減：日後融資費用	(10,572)	(7,872)
租賃負債的現值	20,146	14,895
— 即期	3,426	2,643
— 非即期	16,720	12,252

本集團租賃各項物業主要作為其辦公室，且該等租賃負債乃按於租期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。續約選擇權包含在本集團的多項物業租賃內。倘可合理確定本集團會行使該等續約選擇權，則有關選擇權所涵蓋的期限包含在租期內。

於截至2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款、租賃利息開支付款)為人民幣2,907,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣3,274,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

24. 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35.10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(等同人民幣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) 內資股股東及H股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

25. 資本承擔

於期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	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)
物業、廠房及設備	437	4,936

26. 重大關聯方交易

本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月內訂立以下重大關聯方交易：

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司
保利財務	中國保利集團的附屬公司

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

26. 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易

	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)
保利發展控股集團		
提供服務		
—物業管理服務	64,241	75,056
—非業主增值服務	396,337	346,953
—社區增值服務	31,197	15,253
利息收入	27	11
租賃合約安排		
—使用權資產	3,995	6,053
—租賃負債	6,449	6,806
—折舊	1,648	1,648
—利息開支	161	207
—租金開支	8,546	7,508
軟件開發開支	—	1,572
硬件採購開支	1,051	549
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
—物業管理服務	2,476	1,294
—非業主增值服務	64,226	46,034
—社區增值服務	2,162	744
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
—物業管理服務	2,221	808
—非業主增值服務	32,615	30,439
—社區增值服務	10,692	118
租賃合約安排		
—使用權資產	1,166	1,461
—租賃負債	918	1,559
—折舊	146	146
—利息開支	35	41
保利財務		
利息收入	9,540	7,055

27. 金融風險管理

(a) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於彼等的短期性質，該等金融工具的賬面值與其公平值相若。

(b) 按公平值計量的金融工具

下表呈列期末本集團按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值乃分為三層公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平值計量)。公平值計量層級乃參考估值技術時所採用的輸入數據的可觀察性及重大性釐定，詳情如下：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量公平值；
- 第2級估值：僅採用第2級輸入數據(即不符合第1級可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據)計量公平值；及
- 第3級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的非上市股本投資的公平值乃根據與本集團並無關聯的獨立專業合資格估值師亞太資產進行的估值計量。

非上市股本投資分類為第3級公平值計量。

27. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

2020年6月30日(未經審核)

	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	—	—	7,000	7,000

2019年12月31日(經審核)

	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	—	—	13,000	13,000

於期內，各層級之間並無轉移。

27. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於2020年 6月30日的 公平值 人民幣千元 (未經審核)	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他全面收入的 金融資產					
— 非上市股本投資	7,000	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	40%	貼現率越高， 公平值越低

	於2019年 12月31日的 公平值 人民幣千元 (經審核)	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他全面收入的 金融資產					
— 非上市股本投資	13,000	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	40%	貼現率越高， 公平值越低

非上市股本投資的公平值乃採用可資比較上市公司的市賬率釐定，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈反比關係。於2020年6月30日及2019年12月31日，假設所有其他變量維持不變，缺乏市場流通性折讓減少／增加1%，將令本集團的其他全面收入增加／減少人民幣70,000元及人民幣130,000元。

27. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止年度第3級公平值計量結餘變動如下：

	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)
非上市股本投資：		
於1月1日	13,000	10,800
期／年內於其他全面收入中確認的未變現(虧損)／收益淨額	(6,000)	2,200
於6月30日／12月31日	7,000	13,000

28. 報告日後事項

自變更公司名稱的特別決議案於2019年度股東週年大會經本公司股東通過後，廣州市市場監督管理局於2020年6月30日發出已變更公司名稱的營業執照，更改公司名稱相應於2020年6月30日生效。香港公司註冊處於2020年7月16日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書。本公司的英文名稱已由「POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.」變更為「POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.」，本公司的中文名稱已由「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」。

詳情請參閱本公司日期為2020年5月22日的通函及本公司日期為2020年5月22日及2020年7月23日的公告。