



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號: 06049.HK



2022  
中期報告

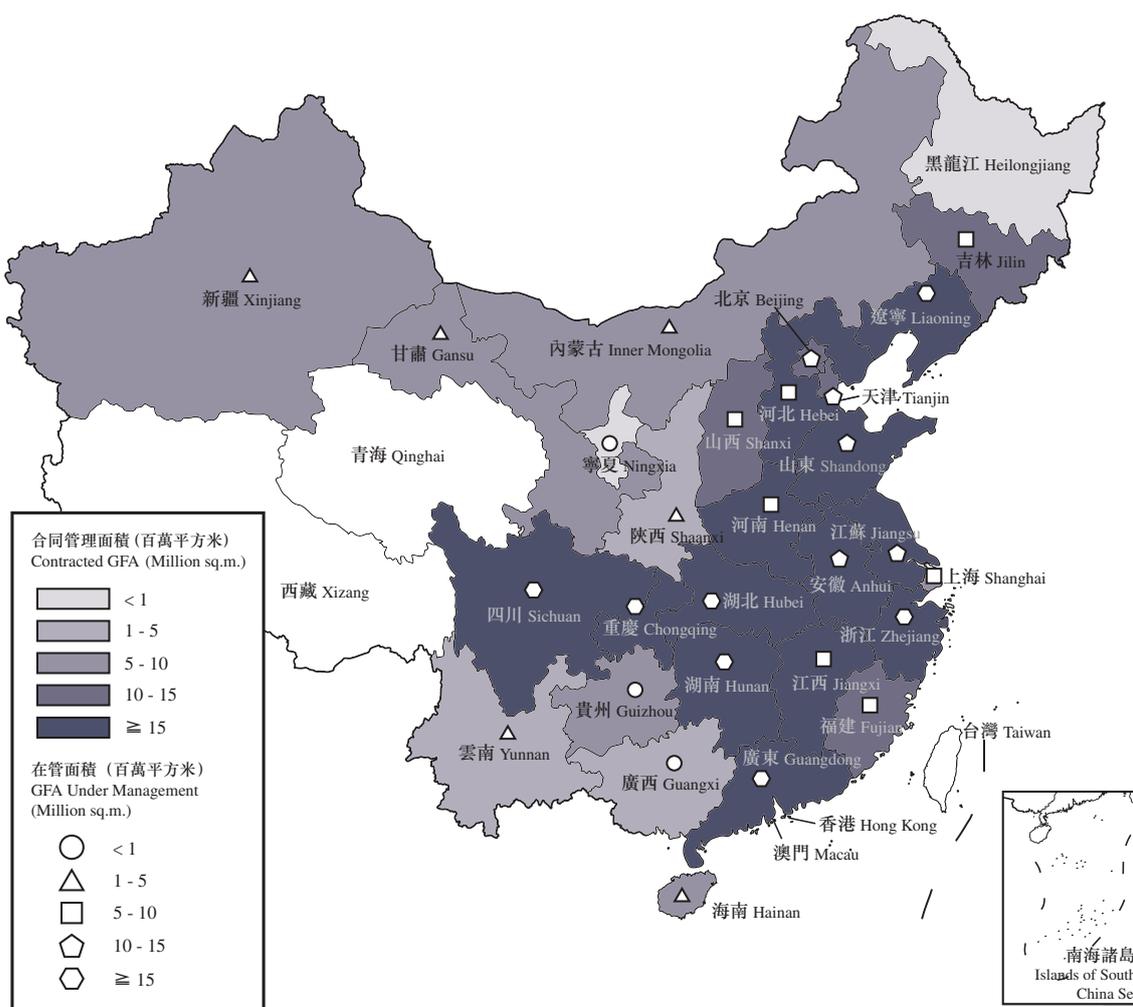
行至微處

# 目錄

公司概覽	2	企業管治及其他資料	23
公司資料	3	中期簡明綜合財務報表審閱報告	28
財務概要	5	簡明綜合損益及其他全面收益表	29
獎項和榮譽	6	簡明綜合財務狀況表	30
管理層討論與分析	7	簡明綜合權益變動表	32
		簡明綜合現金流量表	33
		中期簡明綜合財務報表附註	34

## 公司概覽

保利物業服務股份有限公司(「公司」、「本公司」或「保利物業」)及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。根據中國指數研究院2022年的中國物業服務百強企業排行榜，本集團在中國物業服務百強企業中排名第三，在具有央企背景的物業服務企業中綜合實力排名第一。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2022年6月30日，本集團的合同管理項目總面積約731.6百萬平方米，合同管理項目總數2,575個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的206個城市，在管項目總面積約為523.1百萬平方米，在管項目總數1,910個。



## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

黃海先生(董事長)  
劉平先生  
胡在新先生

#### 執行董事

吳蘭玉女士(總經理)

#### 獨立非執行董事

王小軍先生  
譚燕女士  
張禮卿先生(於2022年4月14日獲委任)  
王鵬先生(於2022年4月14日被罷免)

### 董事會委員會

#### 審核委員會

譚燕女士(主席)  
劉平先生  
胡在新先生  
王小軍先生  
張禮卿先生(於2022年4月14日獲委任)  
王鵬先生(於2022年4月14日被罷免)

#### 薪酬委員會

王小軍先生(主席)  
譚燕女士  
張禮卿先生(於2022年4月14日獲委任)  
王鵬先生(於2022年4月14日被罷免)

#### 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  
張禮卿先生(於2022年4月14日獲委任)  
王鵬先生(於2022年4月14日被罷免)

### 監事會

劉慧妍女士(主席)  
鍾好女士  
穆靜女士

### 聯席公司秘書

尹超先生  
劉國賢先生

### 授權代表

吳蘭玉女士  
劉國賢先生

### 核數師

香港立信德豪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  
干諾道中111號  
永安中心25樓

### 法律顧問

繆氏律師事務所(興漢坤律師事務所聯營)  
香港皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
39樓3901-05室

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
廣州保利天悅支行  
中國廣東省廣州市海珠區宸悅路3號102房

### 中國註冊辦事處及主要營業地點

中國  
廣東省廣州市海珠區  
閱江中路832號  
保利發展廣場48-49層

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓

---

## 公司資料

### 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](http://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	
	2022年	2021年
收入(人民幣百萬元)	6,449.4	5,153.1
毛利(人民幣百萬元)	1,304.9	1,031.5
毛利率	20.23%	20.02%
期內溢利(人民幣百萬元)	635.5	505.1
淨利率	9.9%	9.8%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	628.3	490.8
每股基本盈利(人民幣元)	1.14	0.89
股東權益回報率(加權平均)	9.0%	7.7%

### 綜合財務狀況表概要

	於2022年	於2021年
	6月30日	12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	12,419.7	11,137.9
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	5,223.9	7,690.6
權益總額(人民幣百萬元)	7,332.4	6,888.8
資產負債率	41.0%	38.2%

# 獎項和榮譽



2022中國物業服務百强企業(TOP3)



2022中國物業服務百强企業經營績  
效 TOP10



2022物業服務企業上市公司10強  
(TOP3)



2022物業上市公司領先企業經營績  
效 TOP5



2022物業上市公司領先企業管理規  
模 TOP5



2022中國物業服務百强企業服務規模 TOP10



2022中國高端物業服務領先企業



2022中國智慧城市服務領先企業



2022中國紅色物業服務優秀企業



2022中國物業科技賦能領先企業



2022中國物業服務年度社會責任感企業



2022中國國有物業服務優秀企業

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中國指數研究院2022年的中國物業服務百強企業排行榜，本集團在中國物業服務百強企業中排名第三，在具有央企背景的物業服務企業中綜合實力排名第一。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2022年6月30日，本集團的合同管理項目總面積約731.6百萬平方米，合同管理項目總數2,575個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的206個城市，在管項目總面積約為523.1百萬平方米，在管項目總數1,910個。

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

### 物業管理服務－佔總收入約61.3%

截至2022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3,954.9百萬元，較2021年同期上升約25.8%，主要由於本集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長。

下表載列本集團合同管理規模的變化情況：

項目來源	2022年			2021年		
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同管理數量	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同管理數量
保利發展控股集團(附註1)	296,667	40.6	1,307	255,261	41.0	1,109
第三方(附註2)	434,885	59.4	1,268	366,736	59.0	1,069
合計	731,552	100.0	2,575	621,997	100.0	2,178

附註1：「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。

附註2：於本報告「管理層討論與分析」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。

## 管理層討論與分析

作為中國房地產行業的標杆龍頭之一，控股股東保利發展控股集團的穩健發展與支持為本集團帶來持續的優質業務增量。於2022年6月30日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為296.7百萬平方米，較2021年12月31日的合同管理面積增長約17.7百萬平方米。

在競爭愈加激烈的市場環境中，本集團堅持高質量拓展原則，堅持城市深耕和重點業態深耕，依託優異扎實的服務品質與品牌影響力，持續加大市場化拓展力度。期內，儘管受疫情對市場拓展工作的階段性影響，本集團新中標第三方項目的單年合同金額約人民幣12.4億元，期內新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣6.1億元(不含續簽項目)，其中單年合同金額人民幣千萬元以上的重大項目金額佔比超46.2%，非居業態單年合同金額佔比超86.2%，大物業戰略加速落地。

本集團亦積極開拓與國企、地方國資平台的合資合作。期內，本集團與兩家國資平台完成合資公司設立，通過資源及能力的互補合作，充分把握規模化服務的市場先機。

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	2022年					2021年				
	收入		在管面積		在管 項目數量	收入		在管面積		在管 項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
保利發展控股集團(附註)	2,468,530	62.4	200,797	38.4	950	2,096,124	66.7	163,318	38.1	811
第三方(附註)	1,486,370	37.6	322,295	61.6	960	1,047,322	33.3	264,921	61.9	765
總計	3,954,900	100.0	523,092	100.0	1,910	3,143,446	100.0	428,239	100.0	1,576

附註： 見第7頁附註1及附註2。

市場化能力的不斷提升為本集團物業管理規模的穩健增長提供了可靠保障，截至2022年6月30日止六個月，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣1,486.4百萬元，較2021年同期大幅增長約41.9%，佔物業管理服務總收入約37.6%，同比提高約4.3個百分點。

## 管理層討論與分析

依託於在非居業態的豐富服務經驗和品牌影響力，本集團加速在商業及寫字樓、公共及其他物業領域的擴張，物業管理業態結構進一步優化。於2022年6月30日，非居業態在管面積增長至約293.4百萬平方米，於在管規模中的比重為約56.1%。期內，非住宅物業的物業管理收入錄得約人民幣1,539.5百萬元，較2021年同期增長約37.3%，佔物業管理總體收入比重同比提升約3.2個百分點至約38.9%。

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	2022年					2021年				
	收入		在管面積		在管 項目數量	收入		在管面積		在管 項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅社區	2,415,410	61.1	229,707	43.9	1,077	2,021,988	64.3	181,924	42.5	910
非住宅物業	1,539,490	38.9	293,385	56.1	833	1,121,458	35.7	246,315	57.5	666
— 商業及寫字樓	604,552	15.3	17,634	3.4	264	462,304	14.7	13,091	3.1	193
— 公共及其他物業	934,938	23.6	275,751	52.7	569	659,154	21.0	233,224	54.4	473
合計	3,954,900	100.0	523,092	100.0	1,910	3,143,446	100.0	428,239	100.0	1,576

本集團堅持品質為本，不斷完善全業態服務標準及品質管控體系，強化物業管理服務產品力建設，通過建立全業態、全生命週期的管控標準體系和成本標準體系，助推項目最小單元實現品質、效率和效益的提升，通過信息化工具與培訓體系強化員工賦能。

針對住宅社區，本集團打造了「親情和院」、「四時雅集」及「東方禮遇」三大物業服務品牌，以精細化管理、標準化服務和場景化體驗打造差異化服務體系，滿足不同客群的居住需求，提供高質量的居住體驗。於2022年6月30日，本集團住宅社區的在管面積約為229.7百萬平方米，佔總在管面積約43.9%。截至2022年6月30日止六個月，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣2,415.4百萬元，較2021年同期增長約19.5%，佔本集團物業管理服務總收入約61.1%。

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，圍繞「場景運營」服務理念，提供包括物業管理、資產管理與企業服務在內的三位一體服務體系，打造國資商辦服務第一品牌。期內，本集團新簽約商業及寫字樓項目的單年合同金額約人民幣160.4百萬元，新拓展中國移動河北公司及廣東公司、浦發銀行廣州分行、國家稅務總局廣州市稅務局及武漢市蔡甸區稅務局、北京海淀區人民檢察院等第三方優質寫字樓項目。於2022年6月30日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為17.6百萬平方米。截至2022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604.6百萬元，較2021年同期增長約30.8%。

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

經過多年耕耘，本集團已形成在高校及教研物業、城鎮景區、軌道及交通物業、醫院、政府辦公樓、城市公共設施等多種業態的全國化佈局和領先優勢，並保持快速的增長趨勢。截至2022年6月30日止六個月，本集團新簽約公共及其他物業項目的單年合同金額約人民幣395.5百萬元，其中高校及教研物業、軌道及交通物業、城鎮景區三大核心業態的金額佔比71.1%，重點拓展項目包括華中科技大學、長沙市軌道交通4號線及6號線、廣東城際線路（廣惠、廣肇）、滕王閣景區、故宮博物院文保科技部等。在全域服務領域，期內本集團成功拓展廣州市海珠濕地景區、廣州市海珠區琶洲街道、鳳陽街道、瑞寶街道等公共服務項目，在縣城城鎮全域服務模式的基礎上，進一步拓展至一線城市全域服務新模式。通過引入專業化市場團隊與產業方，本集團組建環衛合資公司，快速構建垂直環衛服務能力，上半年快速拓展了深圳市、揚州市、包頭市等多個大型環衛服務及城市大管家項目。佈局環衛產業進一步增強了本集團的城市服務核心能力，支撐本集團大物業戰略佈局的加速落地。

## 管理層討論與分析

截至2022年6月30日止六個月，本集團源自公共及其他物業的物業管理服務收入約為人民幣934.9百萬元，較2021年同期增長約41.8%，佔物業管理服務總收入的約23.6%，收入佔比較2021年同期提高約2.6個百分點。

### 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、部分在管項目的提價，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 (人民幣元)
	2022年 (人民幣元/平方米/月)	2021年	
<b>住宅社區</b>	<b>2.25</b>	2.23	增加0.02
— 保利發展控股集團	<b>2.34</b>	2.31	增加0.03
— 第三方	<b>1.78</b>	1.80	減少0.02
<b>商業及寫字樓</b>	<b>7.45</b>	7.66	減少0.21
— 保利發展控股集團	<b>8.67</b>	8.89	減少0.22
— 第三方	<b>6.36</b>	6.34	增加0.02

### 非業主增值服務—佔總收入約16.9%

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、承接查驗及交付。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	642,847	58.9	552,607	68.5
寫字樓租賃	200,112	18.3	113,084	14.0
其他非業主增值服務	249,282	22.8	141,134	17.5
<b>總計</b>	<b>1,092,241</b>	<b>100.0</b>	<b>806,825</b>	<b>100.0</b>

截至2022年6月30日止六個月，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,092.2百萬元，較2021年同期增長約35.4%，乃主要由於本集團(i)提供案場協銷服務規模持續增長；(ii)寫字樓租金收入快速增長；及(iii)其他非業主增值服務業務快速增長。

### 社區增值服務－佔總收入約21.8%

截至2022年6月30日止六個月，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣1,402.3百萬元，較同期實現約16.6%的增長。這主要因為(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增長，疊加優質基礎服務帶來的客戶粘性，為社區增值服務開展帶來了良好的業務基礎；及(ii)社區零售、空間運營、家政服務及美居服務等多元化產業能力不斷提升。

受上半年局部多點頻發的新冠疫情影響，空間運營、美居服務等社區增值業務受到階段性影響，但本集團扎實推進各產業能力建設，實現規模高質量增長。第一，圍繞需求洞察、產品開發和項目運營三大維度推進產業能力建設，包括客戶需求洞察分析、優化商業模式及供應鏈，推進規模化集採，加大與產業頭部公司合作，全面拓寬營銷體系等；第二，加強平台賦能，從優化團隊配置、提升對客服務工具和技能、補充產業資源等維度，快速提升產業落地速度；同時，加大信息科技支撐力度，持續迭代新零售線上平台、美居業務平台、社區空間資源管理平台三大系統建設，快速提升客戶體驗和運營效率。期內，本集團也探索推進社區資產經營業務，通過開展車位代銷業務，充分發揮物業場景的服務優勢，快速建立社區存量資產經營能力。

**美居服務：實現收入約人民幣218.4百萬元，佔社區增值服務總收入約15.6%**

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

**社區零售：實現收入約人民幣406.2百萬元，佔社區增值服務總收入約29.0%**

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

**車場服務：實現收入約人民幣166.6百萬元，佔社區增值服務總收入約11.9%**

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

**空間運營：實現收入約人民幣140.6百萬元，佔社區增值服務總收入約10.0%**

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

**社區便民及其他服務：實現收入約人民幣470.5百萬元，佔社區增值服務總收入約33.5%**

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

### 未來發展

上半年複雜的經濟環境及新冠疫情給行業發展帶來了挑戰，作為央企物業服務公司，我們始終以客戶為核心，積極承擔社會責任，堅守防疫一線，保障業主的健康安全及生活便利性。我們克服疫情諸多影響，迎難而上，砥礪前行，繼續保持業績高質量增長的良好勢頭。

展望未來，短期波動不改行業長期向好趨勢，物業服務行業輕資產、抗周期、強現金流的商業特點依然突出，物業服務行業正處於規模持續擴容、市場化水平逐步提升、服務場景不斷突破、業務內涵持續豐富的發展機遇期。我們看到政策端鼓勵行業規範服務與質價相符，鼓勵物業服務企業發展多元便民生活服務，而在後勤服務社會化改革、城市精細化治理、公共服務均等化等政策趨勢下，物業服務場景走向城市多元業態，更多後勤服務需求持續釋放，同行物業服務企業亦積極變革進化，引領行業走向高質量發展。作為央企物業服務公司排頭兵，我們將保持戰略定力，把握行業機遇，堅定規模化發展路徑，積極提升產業能力，圍繞「持續深耕、全面精益、加速數字化賦能」的工作主線不斷提升品質、產品、管理、科技、組織等核心競爭力，朝著「大物業生態平台首席運營商」的願景不斷前進。

#### 深耕城市和核心業態，堅持高質量增長道路

我們將持續深耕優質區域和核心業態，提升優質區域密度、擴大細分業態規模。通過加強市場研判、打造標杆項目、強化團隊建設等方式提升拓展水平，通過多樣化的服務產品體系，以裝配式的理念滿足多層次的客戶需求，進一步複製推廣嘉善城鎮全域服務模式及海珠城市全域服務模式，加速推進大物業戰略落地。同時，我們將綜合運營合資合作、股權投資等方式，強化優質資源整合力度，積極佈局新產業、新業態，加快提升細分業態優勢，構築專業化服務能力。

#### 深耕核心產業，建立專業化的增值服務能力

我們將聚焦美居服務、社區零售、空間運營、家政服務和社區資產管理五大核心產業，加速構築「需求洞察、產品開發和項目運營」三大核心能力，充分發揮物業服務的比較優勢，為業主全方位打造美好的生活體驗。我們將開展客戶畫像分析並賦能業務開展、高效鏈接優質服務資源、加強平台賦能，推動核心產業高質量可持續發展，加速核心產業的垂直化運營試點，不斷探索新業務新模式。

### 深耕精益管理，全面提質增效

我們將圍繞組織人才、項目管理和成本管理持續推進精益管理、提質增效，提升自身規模化發展的核心競爭力，賦能公司高質量發展。在組織和人才方面，通過流程再造打造高效靈活的組織體系，通過提升關鍵隊伍的專業能力和管理能力，進一步提高組織競爭力。在項目精益運營方面，通過完善全業態全周期管控體系，實現項目最小單元品質和效益全面提升。在成本精益方面，強化全面預算管理，強化數據賦能經營管理，發揮規模優勢推進業務集採等。

### 加速數字化賦能，全面支撐戰略落地

我們將加大數字化與科技化領域的投入，加快推進數字化工具賦能業務和管理，通過深度應用各類內控系統，實現賦能管理更及時、更精準、更高效，賦能成本和費用管控更有效。我們將持續升級住宅和商業基礎服務系統，提升多層次的物業服務能力，推進建設城鎮全域化服務的數字平台，打造多場景服務的科技支撐平台。我們將加快智慧社區實踐，完善推廣智慧車行、智慧人行、智慧設備設施、智慧應用等，並探索各業態場景的智能機器人應用，加速實現智能化物業服務和科技化管理。

## 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				
	2022年		2021年		增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	3,954,900	61.3	3,143,446	61.0	25.8
非業主增值服務	1,092,241	16.9	806,825	15.7	35.4
社區增值服務	1,402,296	21.8	1,202,862	23.3	16.6
<b>合計</b>	<b>6,449,437</b>	<b>100.0</b>	<b>5,153,133</b>	<b>100.0</b>	<b>25.2</b>

截至2022年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣6,449.4百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣5,153.1百萬元)，較2021年同期增加約25.2%。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持續穩定發展。

### 服務成本

期內，本集團的服務成本約為人民幣5,144.6百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣4,121.7百萬元)，較2021年同期增加約24.8%。服務成本的增加主要是由於(i)本集團在管面積的擴大及在管項目數目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；(ii)本集團的各項增值服務包括社區零售、寫字樓租賃業務等增速較快，相應的成本增加。

### 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					
	2022年			2021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	654,142	50.1	16.54	516,998	50.1	16.45
非業主增值服務	203,484	15.6	18.63	149,320	14.5	18.51
社區增值服務	447,253	34.3	31.89	365,155	35.4	30.36
<b>合計</b>	<b>1,304,879</b>	<b>100.0</b>	<b>20.23</b>	<b>1,031,473</b>	<b>100.0</b>	<b>20.02</b>

截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣1,304.9百萬元，較2021年同期的約人民幣1,031.5百萬元增加約26.5%，本集團的毛利率從2021年同期約20.02%上升至20.23%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為16.54%（截至2021年6月30日止六個月：約16.45%），較2021年同期上升約0.09個百分點，略有上升。

截至2022年6月30日止六個月，非業主增值服務的毛利率約為18.63%（截至2021年6月30日止六個月：約18.51%），較2021年同期上升約0.12個百分點，略有上升。

截至2022年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為31.89%（截至2021年6月30日止六個月：約30.36%），較2021年同期上升約1.53個百分點，乃主要由於美居、車位代理業務等多元化產業能力不斷提升。

### 其他收入其他淨收益

截至2022年6月30日止六個月，其他收入及其他淨收益約為人民幣58.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣87.0百萬元減少約32.4%。主要由於(i)將資金投入到使用效率更高的資產運營業務及增值服務，使得銀行存款減少導致銀行利息減少；及(ii)應收賬款餘額增加導致計提的減值準備增加所致。

### 行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣515.2百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣438.2百萬元增加約17.6%，主要由於本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2021年同期有所增長。本集團的行政開支佔總收入的比例約為8.0%（截至2021年6月30日止六個月：約8.5%），與2021年同期略有下降。

### 期內溢利

截至2022年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣635.5百萬元，較2021年同期的約人民幣505.1百萬元增加約25.8%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣628.3百萬元，較2021年同期的約人民幣490.8百萬元增加約28.0%；淨利率約為9.9%，較2021年同期增加0.1個百分點。

### 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2022年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2022年6月30日，流動資產約為人民幣11,294.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9,990.6百萬元增長約13.1%。於2022年6月30日，本集團的現金及等價物以人民幣或港幣計值，金額約為人民幣5,223.9百萬元，較於2021年12月31日約人民幣7,690.6百萬元減少約32.1%，主要由於本集團將資金投入到使用效率更高的資產運營業務及增值服務所致。本集團於截止2022年6月30日止六個月並無以貨幣借貸及/或其他對沖工具對沖其外匯匯兌風險。於2022年6月30日，本集團的資產負債率約41.0%，較於2021年12月31日的約38.2%增加了約2.8個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2022年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣7,332.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣6,888.8百萬元增加了約人民幣443.6百萬元，增加約6.4%，主要是由於期內實現的利潤貢獻。

### 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括自用使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、家具及設備。於2022年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣211.1百萬元，較於2021年12月31日約人民幣199.5百萬元，增加約人民幣11.6百萬元，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及車位會所。於2022年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣653.9百萬元，較於2021年12月31日約人民幣704.0百萬元，減少約人民幣50.1百萬元，主要由於(i)開展寫字樓租賃業務增加租賃資產及投資物業約人民幣92.8百萬元；及(ii)計提折舊減少租賃資產及投資物業約人民幣143.0百萬元。

### 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2022年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣119.8百萬元，較於2021年12月31日約人民幣125.1百萬元，減少約人民幣5.3百萬元，主要由於物業管理合同攤銷所致。

### 貿易應收款項及應收票據

於2022年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,262.7百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,424.8百萬元增加約人民幣837.9百萬元，乃主要由於(i)本集團業務規模持續擴張的同時貿易應收款項隨之增長；(ii)公共服務項目的物業管理服務收入佔比提升，且受到信貸期的影響，貿易應收款項餘額增加；及(iii)上半年疫情影響導致部分項目物業管理費收取受到階段性抑制。

### 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)應收關聯方的按金及其他應收款項；(ii)應收第三方的按金及其他應收款項；(iii)應收增值稅；(iv)應收利息；及(v)預付款項。

於2022年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣3,766.7百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣824.7百萬元增加約人民幣2,942.0百萬元。主要是由於於2022年6月30日，應收關聯方的按金及其他應收款項約為人民幣3,038.8百萬元，較於2021年12月31日的約為人民幣42.3百萬元增加約人民幣2,996.5百萬元，主要為培育社區資產運營能力，與保利發展控股集團開展車位代理銷售業務支付的人民幣30億元保證金，根據合同約定將於2022年12月收回。

### 貿易應付款項

於2022年6月30日，貿易應付款項約為人民幣1,233.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣803.6百萬元增加約53.5%。主要是由於(i)開展寫字樓租賃業務，尚未結算的剩餘租金增加所致；及(ii)本集團在管面積的擴大，分包於獨立第三方服務供應商的規模持續增加。

### 應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要包括：(i)應付第三方的應計費用及其他應付款項；(ii)應付關聯方的應計費用及其他應付款項；(iii)其他應付稅項；(iv)應付股息；及(v)應付薪金。

於2022年6月30日，應計費用及其他應付款約為人民幣2,149.8百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,780.8百萬元增加約20.7%。主要是由於(i)於2022年6月30日，應付股息約為人民幣168.8百萬元(2021年12月31日：無)，為已宣派的2021年度股息於2022年6月30日尚未派發；及(ii)於2022年6月30日，應付第三方的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,681.8百萬元，較於2021年12月31日的約為人民幣1,570.4百萬元增加約人民幣111.4百萬元，主要為從限制性股票激勵計劃參與者處獲得款項約為人民幣94.8百萬元。

### 借款

於2022年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

### 資產抵押

於2022年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

### 重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於期內概無任何重大投資、重大收購及出售。此外，除本報告「管理層討論與分析」章節的「未來發展」及本公司日期為2021年7月16日的進一步更改全球發售所得款項用途公告所披露的擴張計劃外，本集團並無其他有關重大投資、重大收購及出售的特別計劃。

## 上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日成功在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2022年6月30日，本集團已使用募集資金約3,588.1百萬港元，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(「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1,630.1百萬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 %	如該公告所述經修訂後計劃用途所得款項淨額 百萬港元	截至2022年6月30日止實際動用所得款項淨額 百萬港元	於修訂後的截至2022年6月30日止未動用所得款項淨額 百萬港元	尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	18.5	965.4	142.0	823.4	2022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 etc 生活場景相關及物業、車位、商舖租售等資產相關的增值服務產品及服務，升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務	62.5	3,261.4	3,159.6	101.8	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，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	39.6	430.0	2022年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	246.9	274.9	2022年12月31日或之前
合計	100.0	5,218.2	3,588.1	1,630.1	

### 或然負債

於2022年6月30日，本集團並無重大或然負債。

### 外匯風險

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

### 期後事項

於2022年6月30日後直至本報告日期，本集團無其他重大期後事項。

### 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團有42,827名僱員（於2021年6月30日：44,102名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣2,354.1百萬元。

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

### 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。為配合公司戰略和組織升級，打造「覓虎行動」年度關鍵崗位招聘行動，吸引高品質管制及專業人才加入。公司圍繞關鍵人才隊伍持續完善人才培養體系，重點推進「星海指揮官」領導力培養發展項目、「星耀專才」專業人才提升項目、「星生代」管培生傳幫帶機制等，塑造星火文化標桿，持續優化公司組織氛圍，促進員工成長及職業發展。

---

## 企業管治及其他資料

### 中期股息

本公司董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月之中期股息。

### 審閱賬目

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

審核委員會已審閱本集團截至2022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》附錄十四第二分部所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為自身之企業管治守則。於截至2022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。

## 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事及監事作出具體查詢，且彼等已確認截至2022年6月30日止六個月期間一直遵守相關證券交易守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 限制性股票激勵計劃

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

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。限制性股票激勵計劃的有效期為十年，激勵對象包括董事(不含獨立非執行董事)、高級管理人員以及對本公司整體業績和持續發展產生影響的管理骨幹及技術骨幹。

於2022年4月26日，董事會根據限制性股票激勵計劃實施限制性股票(「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。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日及2022年4月26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；及(v)本計劃項下首次授予。

有關按限制性股票激勵計劃授予的限制性股票數目變動及相關公平值的詳情載於簡明綜合財務報表附註26。

限制性股票激勵計劃屬於本公司一項酌情計劃，並不構成上市規則第17章項下股份期權計劃。

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

於2022年6月30日，董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／監事姓名	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(%)
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,095,697 (L)	0.009
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,685,642 (L)	0.06
	保利發展控股	實益擁有人	37,542 (L) <sup>(1)</sup>	0.0003
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	887,954 (L)	0.007
	保利發展控股	實益擁有人	37,543 (L) <sup>(1)</sup>	0.0003
吳蘭玉	保利物業 <sup>(2)</sup>	其他 <sup>(3)</sup>	116,800 (L) <sup>(3)</sup>	0.02
	保利發展控股	配偶權益	200,000 (L)	0.001
	保利聯合化工控股集團股份有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	1,900 (L)	0.0003

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L：

- (1) 有關權益於2022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2022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)。
- (2) 於2022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。
- (3) 吳蘭玉女士已接受本公司依據限制性股票激勵計劃授予的116,800股限制性股票，有關限制性股票之詳情載於本報告「限制性股票激勵計劃」內。
- (4) 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2022年6月30日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2022年6月30日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的 本公司類別 股份權益數	佔本公司 相關類別股 已發行股份 百分比(%)	佔本公司 已發行總股份 百分比(%)
H股	興證全球基金管理有限公司	投資經理	9,255,800 (L)	6.04	1.67
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000 (L) <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
	保利南方集團有限公司 <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
	廣州保利和泰金融控股有限公司 <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

## 企業管治及其他資料

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L：淡倉—S

\* 於2022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2022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2022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2022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37.69%股權，而保利南方為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)的全資附屬公司，根據《證券及期貨條例》，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股持有的本公司的股份中擁有權益；及(ii)西藏和泰企業管理有限公司(「西藏和泰」，前稱西藏贏悅投資管理有限公司)由廣州保利和泰金融控股有限公司(「廣州保利和泰」)全資擁有，廣州保利和泰由保利發展控股直接持有99.90%股權、間接持有0.10%股權，根據《證券及期貨條例》，廣州保利和泰及保利發展控股被視為於西藏和泰持有的本公司的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

## 董事、監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2022年6月30日止六個月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：

黃海先生辭任廣東省高速公路發展股份有限公司(深圳證券交易所證券代碼：000429)董事，自2022年2月24日起生效。

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

## 《公司章程》

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

# 中期簡明綜合財務報表審閱報告

致保利物業服務股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 意見

吾等已審閱第29至60頁所載保利物業服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期簡明綜合財務報表，當中包括於2022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(「中期簡明綜合財務報表」)。

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

方慧儀

執業證書編號P06821

香港，2022年8月29日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	6,449,437	5,153,133
服務成本		(5,144,558)	(4,121,660)
毛利		1,304,879	1,031,473
其他收入及其他淨收益／(虧損)	7	58,768	86,966
銷售及營銷開支		(1,771)	(3,678)
行政開支		(515,247)	(438,228)
應佔聯營企業／合營企業業績		12,757	8,587
融資成本		(2,321)	(5,325)
其他開支		(510)	(718)
除所得稅開支前溢利	8	856,555	679,077
所得稅開支	9	(221,022)	(174,025)
期內溢利		635,533	505,052
以下各方應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		628,305	490,827
— 非控股權益		7,228	14,225
期內溢利		635,533	505,052
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(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產			
— 公平值變動		(2,000)	5,000
期內溢利及全面收入總額		633,533	510,052
以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		626,305	495,827
— 非控股權益		7,228	14,225
期內溢利及全面收入總額		633,533	510,052
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	11	1.14	0.89

# 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 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	12	85,742	72,985
物業、廠房及設備	13	211,128	199,506
租賃資產及投資物業	14	653,884	704,039
按公平值計入其他全面收入的金融資產	15	10,000	12,000
無形資產	16	119,787	125,126
物業、廠房及設備預付款項	19	15,185	13,327
遞延稅項資產		29,014	20,372
		<b>1,124,740</b>	<b>1,147,355</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	17	41,596	50,559
貿易應收款項及應收票據	18	2,262,732	1,424,778
預付款項、按金及其他應收款項	19	3,766,723	824,659
存款及銀行結餘	20	5,223,878	7,690,572
		<b>11,294,929</b>	<b>9,990,568</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	21	1,233,427	803,640
應計費用及其他應付款項	22	2,149,759	1,780,840
租賃負債	23	47,685	35,851
合約負債	6	1,356,382	1,381,095
應付所得稅		198,706	134,736
其他金融負債		16,397	–
		<b>5,002,356</b>	<b>4,136,162</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,292,573</b>	<b>5,854,406</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,417,313</b>	<b>7,001,761</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
其他金融負債		–	21,337
租賃負債	23	<b>73,176</b>	78,741
遞延稅項負債		<b>11,781</b>	12,921
		<b>84,957</b>	112,999
<b>資產淨值</b>			
		<b>7,332,356</b>	6,888,762
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	24	<b>553,333</b>	553,333
儲備		<b>6,649,288</b>	6,232,333
本公司擁有人應佔權益		<b>7,202,621</b>	6,785,666
非控股權益		<b>129,735</b>	103,096
<b>權益總額</b>		<b>7,332,356</b>	6,888,762

第29至60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2022年6月30日止六個月

	儲備										總計
	限制性股票 激勵計劃		股份溢價*	資本儲備*	法定儲備*	以股份支付為		保留溢利*	本公司		
	股本	所持股份*				基礎的儲備*	公平值		應佔權益	非控股權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(附註24)	(附註24)	(附註a)		(附註b)	(附註26)	(附註c)					
<b>於2021年1月1日的結餘</b>											
(經審核)	553,333	-	4,535,479	5,594	148,795	-	3,500	924,205	6,170,906	75,873	6,246,779
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	490,827	490,827	14,225	505,052
<b>期內其他全面收入</b>											
按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值變動	-	-	-	-	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000
期內其他全面收入總額	-	-	-	-	-	-	5,000	490,827	495,827	14,225	510,052
轉撥法定儲備	-	-	-	-	54,230	-	-	(54,230)	-	-	-
就過往期間批准的股息	-	-	-	-	-	-	-	(237,933)	(237,933)	-	(237,933)
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>	553,333	-	4,535,479	5,594	203,025	-	8,500	1,122,869	6,428,800	90,098	6,518,898
<b>於2022年1月1日的結餘</b>											
(經審核)	553,333	-	4,535,479	5,594	222,540	-	10,500	1,458,220	6,785,666	103,096	6,888,762
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	628,305	628,305	7,228	635,533
<b>期內其他全面收入</b>											
按公平值計入其他全面收入的金融資產的公平值變動	-	-	-	-	-	-	(2,000)	-	(2,000)	-	(2,000)
期內其他全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(2,000)	628,305	626,305	7,228	633,533
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,411	19,411
根據限制性股票激勵計劃所購買的自有股份	-	(45,912)	-	-	-	-	-	-	(45,912)	-	(45,912)
僱員服務的僱員股份計劃價值	-	-	-	-	-	5,329	-	-	5,329	-	5,329
轉撥法定儲備	-	-	-	-	30,503	-	-	(30,503)	-	-	-
就過往期間批准的股息	-	-	-	-	-	-	-	(168,767)	(168,767)	-	(168,767)
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>	553,333	(45,912)	4,535,479	5,594	253,043	5,329	8,500	1,887,255	7,202,621	129,735	7,332,356

\* 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」。

附註：

- 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。
- 法定儲備指自本公司及根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的期內純利(基於中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致相關實體註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- 公平值儲備指於各期末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值。

# 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>		
經營(所用)/所得現金	(2,177,834)	741,429
已付所得稅	(166,834)	(109,647)
已付利息	(2,321)	(5,325)
<i>經營活動(所用)/所得現金淨額</i>	<b>(2,346,989)</b>	626,457
<b>投資活動所得現金流量</b>		
收購附屬公司的付款	(4,052)	(19,394)
購買物業、廠房及設備	(26,352)	(29,781)
購買租賃資產及其他投資物業	(92,837)	(855,208)
收購聯營公司的付款	-	(3,920)
出售物業、廠房及設備所得款項	588	267
已收銀行利息收入	23,292	48,628
已收其他利息收入	9,534	12,134
購置物業、廠房及設備的已付按金	(4,101)	(6,590)
<i>投資活動所用現金淨額</i>	<b>(93,928)</b>	(853,864)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
代扣代繳部分股東的稅金	-	(8,407)
租賃負債付款	(12,755)	(84,842)
非控股權益注資	19,411	-
就限制性股票激勵計劃購買股份	24 (45,912)	-
<i>融資活動所用現金淨額</i>	<b>(39,256)</b>	(93,249)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(2,480,173)</b>	(320,656)
<b>期初現金及現金等價物</b>	<b>7,690,572</b>	7,448,102
<b>匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>	<b>13,479</b>	(3,448)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>5,223,878</b>	7,123,998

# 中期簡明綜合財務報表附註

截至2022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(「**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832號保利發展廣場48-49層。本公司的主要營業地點位於中國。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

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、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2022年8月29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2021年年度綜合財務報表採納之相同會計政策編製，惟與於2022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或經修訂香港財務報告準則(「**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。

## 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2021年年度綜合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編製完整綜合財務報表所需的全部資料，故應與2021年年度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。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28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本會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號修訂	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金寬減
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港財務報告準則第3號修訂	概念框架之提述
香港會計準則第37號修訂	虧損合約－履行合約的費用
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則、香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃及香港會計準則第41號農業之修訂

於本會計期間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及綜合財務報表概無任何重大影響。

## 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2021年年度綜合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2022年及2021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14.7%及12.6%。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2022年及2021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2022年及2021年6月30日止六個月本集團的全部收入均來自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 6. 收入

收入主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得款項。截至2022年及2021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		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	按時間段	3,954,900	3,143,446
非業主增值服務			
－案場協銷服務及其他非業主增值服務	按時間段	892,129	693,741
－租金收入	於租賃期內	200,112	113,084
社區增值服務			
－其他社區增值服務	按時間段	817,947	727,960
－銷售貨品	按時間點	584,349	474,902
		<b>6,449,437</b>	<b>5,153,133</b>

## 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，及就提供予公共服務項目的物業管理服務而言，授予客戶的大部分信貸期一般而言介乎30天至90天。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2022年及2021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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	1,356,382	1,381,095

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2022年1月1日的合約負債人民幣806,359,000元已於截至2022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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	24,674	48,564
其他利息收入(附註a)	10,054	12,632
政府補貼及稅項優惠(附註b)	37,283	33,260
罰款收入	3,606	615
其他	130	499
	<b>75,747</b>	95,570
<b>其他淨收益／(虧損)：</b>		
出售物業、廠房及設備的虧損	(146)	(6)
修訂租賃合約(虧損)／收益淨額	(64)	9,724
貿易應收款項減值虧損	(30,700)	(10,892)
其他應收款項撥回減值／(減值虧損)	1,284	(3,405)
匯兌收益／(虧損)淨額	13,479	(3,448)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債的公平值變動	(832)	(577)
	<b>58,768</b>	86,966

附註：

- (a) 於截至2022年及2021年6月30日止六個月的其他利息收入主要指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。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、計息及按要求或七日通知償還。
- (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. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	480	450
物業、廠房及設備折舊	35,199	35,320
租賃資產及投資物業折舊	142,992	94,617
無形資產攤銷	5,339	5,506
貿易應收款項減值虧損	30,700	10,892
其他應收款項(撥回減值)／減值虧損	(1,284)	3,405
短期租賃開支	23,293	38,825
融資成本－租賃負債的利息	2,321	5,325
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及花紅	2,030,356	1,812,986
股份支付費用	5,329	—
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	318,397	274,693
	<b>2,354,082</b>	<b>2,087,679</b>

## 9. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
本期間及過往年度稅項	230,804	178,496
<b>遞延稅項</b>		
計入期內損益	(9,782)	(4,471)
	<b>221,022</b>	<b>174,025</b>

由於本集團於截至2022年及2021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。截至2022年6月30日止六個月的即期稅項包括本期繳納過往年度的撥備不足人民幣12,080,000元(截至2021年6月30日止六個月：超額撥備人民幣316,000元)。

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%。本集團若干中國附屬公司位於中國西部城市或符合小微企業資格，於若干期間享受15%或5%的企業所得稅優惠稅率。

## 10. 股息

於截至2021年6月30日止六個月，已宣派的2020年度股息為人民幣237,933,362元(含稅)且已按相關規定代扣代繳部分股東稅金，剩餘款項已於2021年7月派付。

於截至2022年6月30日止六個月，已宣派的2021年度股息為人民幣168,766,687元(含稅)且已於2022年8月派付。

截至2022年6月30日止六個月及截至2021年6月30日止六個月，並無宣派中期股息。

## 11. 每股基本及攤薄盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按照歸屬於本公司股東的溢利除以本期已發行普通股加權平均數計算，不包括就限制性股票激勵計劃所購買的股份：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
溢利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	628,305	490,827
加權平均數普通股(千股)(附註)	553,125	553,333
每股基本盈利(人民幣元)	1.14	0.89

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。於截至2022年6月30日止六個月，受託人(「受託人」)從二級市場共購買1,070,600股股份(附註26)。

### (b) 攤薄

每股攤薄收益乃按照假設所有具有攤薄性的潛在普通股均轉換後的加權平均普通股數來計算。

本集團僅有一種潛在普通股，即根據限制性股票激勵計劃授予的股份。

鑒於限制性股份的歸屬條件待達致本公司的財務表現及或有期間內計劃對象的個人表現評估而定，及於2022年6月30日尚未達到該等條件，於截至2022年6月30日止六個月限制性股票激勵計劃對股份並無產生任何攤薄影響。

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 12. 於聯營企業／合營企業的權益

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應佔資產淨值	85,742	72,985

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	
			2022年 6月30日	2021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%
湖南寧鄉城發保創城市服務有限公司 (「寧鄉城發保創」)(前稱寧鄉城發城市 運營管理有限公司)	於中國從事物業管理服務	聯營企業	49%	49%
衢州城投保創城市服務有限公司 (「衢州城投」)	於中國從事物業管理服務	聯營企業	49%	49%
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%

### 13. 物業、廠房及設備

截至2022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48,209,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣43,343,000元)。截至2022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734,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣273,000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2022年及2021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19,614,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣12,875,000元)。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2022年6月30日及2021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>於2021年1月1日(經審核)</b>			
成本	200,423	18,078	218,501
累計折舊	(34,916)	(3,182)	(38,098)
賬面淨值	165,507	14,896	180,403
<b>截至2021年12月31日止年度(經審核)</b>			
年初賬面淨值	165,507	14,896	180,403
添置及租賃修訂	764,289	–	764,289
折舊	(240,074)	(579)	(240,653)
期末賬面淨值	689,722	14,317	704,039
<b>於2021年12月31日(經審核)</b>			
成本	854,243	18,078	890,359
累計折舊	(164,521)	(3,761)	(186,320)
賬面淨值	689,722	14,317	704,039
<b>截至2022年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
期初賬面淨值	<b>689,722</b>	<b>14,317</b>	<b>704,039</b>
添置	<b>92,837</b>	–	<b>92,837</b>
折舊	<b>(142,703)</b>	<b>(289)</b>	<b>(142,992)</b>
期末賬面淨值	<b>639,856</b>	<b>14,028</b>	<b>653,884</b>
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>			
成本	<b>947,080</b>	<b>18,078</b>	<b>965,158</b>
累計折舊	<b>(307,224)</b>	<b>(4,050)</b>	<b>(311,274)</b>
賬面淨值	<b>639,856</b>	<b>14,028</b>	<b>653,884</b>

本集團的租賃資產及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)。

本集團的租賃資產為位於中國的使用權資產，初始租賃期為3至10年。

本集團的其他投資物業位於中國的土地，有關土地使用期自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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	10,000	12,000

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2021年1月1日(經審核)、2021年12月31日(經審核)、 2022年1月1日(經審核)及2022年6月30日(未經審核)	88,000	64,897	152,897
累計攤銷			
於2021年1月1日(經審核)	16,760	–	16,760
攤銷	11,011	–	11,011
於2021年12月31日(經審核)及2022年1月1日(經審核)	27,771	–	27,771
攤銷	5,339	–	5,339
於2022年6月30日(未經審核)	33,110	–	33,110
賬面淨值			
於2022年6月30日(未經審核)	54,890	64,897	119,787
於2021年12月31日(經審核)	60,229	64,897	125,126

## 16. 無形資產(續)

收購所產生的商譽人民幣64,897,000元分配至湖南保利天創物業發展有限公司(「湖南保利天創」)現金產生單位、成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)現金產生單位及保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(「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。主要現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師亞太估值及顧問有限公司評估並按使用價值(「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」建議的五年期財務預算計算。

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2022年 6月30日	於2021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	2.0%	2.0%
— 除稅前貼現率	15.6%	16.9%
就華昌物業現金產生單位而言		
— 長期增長率	2.0%	2.0%
— 除稅前貼現率	13.8%	15.2%

於2022年6月30日及2021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110,944,000元及人民幣103,750,000元。

於2022年6月30日及2021年12月31日，根據使用價值計算的華昌物業現金產生單位的可收回金額超過賬面值分別約人民幣15,978,000元及人民幣8,615,000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將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2022年6月30日及2021年12月31日毋須對商譽作出減值撥備。

此外，於2022年6月30日及2021年12月31日，並無需要對物業管理合同作出減值。

## 17. 存貨

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	30,410	32,165
原材料	134	141
消費品及其他存貨	11,052	18,253
	<b>41,596</b>	50,559

## 18. 貿易應收款項及應收票據

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註27)	598,708	389,073
第三方	1,752,259	1,092,643
總計	2,350,967	1,481,716
減：貿易應收款項減值撥備	(90,123)	(59,423)
	<b>2,260,844</b>	1,422,293
應收票據	1,888	2,485
	<b>2,262,732</b>	1,424,778

於2022年6月30日及2021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管理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2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的應收票據到期日為3至12個月。於2022年6月30日，來自保利發展控股集團的應收票據金額為人民幣零元(於2021年12月31日為人民幣985,000元)。

## 18. 貿易應收款項及應收票據(續)

於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,225,310	1,393,425
一至兩年	88,156	60,373
兩年以上	37,501	27,918
	<b>2,350,967</b>	<b>1,481,716</b>

## 19. 預付款項、按金及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備預付款項	15,185	13,327
<b>流動資產</b>		
按金及其他應收款項		
— 關聯方(附註27及附註a)	3,038,781	42,289
— 第三方	592,956	626,358
總計	3,631,737	668,647
減：其他應收款項減值撥備	(21,773)	(23,057)
	<b>3,609,964</b>	<b>645,590</b>
應收增值稅	20,302	37,859
應收利息(附註b)	2,315	886
預付款項(附註c)	134,142	140,324
	<b>3,766,723</b>	<b>824,659</b>

附註：

- (a) 於2022年6月30日，有關結餘包括根據《車位租售業務代理服務框架協議》開展車位代銷業務，向保利發展控股集團所支付人民幣3,000,000,000元的按金(2021年12月31日：人民幣零元)。有關主要及持續關連交易詳情，請參閱本公司2021年7月16日的公告及2021年8月26日的通函。
- (b) 於2022年6月30日及2021年12月31日，有關結餘來自存放於一家同系附屬公司存款的應收利息，分別為人民幣156,000元及人民幣110,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)。
- (c) 於2022年6月30日及2021年12月31日，支付予保利發展控股集團的租金開支預付款項計入結餘中，分別為人民幣1,203,000元及人民幣2,473,000元。

## 20. 存款及銀行結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	27	115
銀行及金融機構現金	5,223,851	7,690,457
存款及銀行結餘總額	5,223,878	7,690,572

附註：

- 於2022年6月30日，存款及銀行結餘金額人民幣349,673,000元(2021年12月31日：人民幣292,487,000元)及人民幣4,874,205,000元(2021年12月31日：人民幣7,398,085,000元)分別以港元及人民幣計值。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣，人民幣不得自由兌換為其他貨幣。
- 於2022年6月30日及2021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394,403,000元及人民幣1,938,649,000元。
- 銀行及金融機構現金基於每日銀行存款利率的活期利率賺取利息。短期定期存款的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，並按各自的短期定期存款利率賺取利息。

## 21. 貿易應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註27及附註)	91,229	42,758
第三方	1,142,198	760,882
	1,233,427	803,640

## 中期簡明綜合財務報表附註

截至2022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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,193,878	786,329
一至兩年	38,776	16,875
兩年以上	773	436
	<b>1,233,427</b>	803,640

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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(附註27)	79,444	98,106
— 第三方(附註)	1,681,816	1,570,404
	<b>1,761,260</b>	1,668,510
其他應付稅項	43,402	33,874
應付股息	168,767	—
應付薪金	176,330	78,456
	<b>2,149,759</b>	1,780,840

附註：於2022年6月30日，結餘包括根據限制性股票激勵計劃從激勵對象收取的現金人民幣94,797,000元(附註26)。

## 23. 租賃負債

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	51,663	43,246
— 一至兩年	23,914	19,384
— 兩至五年	49,546	43,497
— 五年後	7,676	21,826
	<b>132,799</b>	127,953
減：日後融資費用	<b>(11,938)</b>	(13,361)
租賃負債的現值	<b>120,861</b>	114,592
— 即期	<b>47,685</b>	35,851
— 非即期	<b>73,176</b>	78,741

本集團租賃各項物業主要作為其辦公室或作分租用途，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2022年6月30日止六個月，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款及租賃利息開支付款)為人民幣15,076,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣90,167,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

24. 股本及限制性股票激勵計劃所持股份

	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
已登記、發行及繳足：						
2021年1月1日(經審核)、						
2021年12月31日(經審核)、						
2022年1月1日(經審核)及						
2022年6月30日(未經審核)	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333

	截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)		截至2021年12月31日止年度 (經審核)	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
限制性股票激勵計劃所持股份：				
於期／年初	—	—	—	—
已購買的股份(附註b)	1,071	45,912	—	—
於期／年末	1,071	45,912	—	—

附註：

- 內資股股東及H股股東均為普通股股東，享有同等權利及義務。
- 於截至2022年6月30日止六個月，受託人通過二級市場購買1,070,600股H股股份，總代價為人民幣45,912,000元，其根據限制性股票激勵計劃持有(附註26)。

## 25. 資本承擔

於期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	8,626	10,283

## 26. 限制性股票激勵計劃

在本公司於2022年2月18日召開的臨時股東大會上，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。

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

於2022年4月26日（「授予日」），董事會批准根據該計劃實施首次授予。第一批計劃授予限制性股票4,654,200股，實際授予限制性股票4,282,400股，授予價格為每股25.71港元。於授予日授予的限制性股票的公平值確定為每股24.94港元。

## 26. 限制性股票激勵計劃(續)

授予的限制性股票數目變動及相關公平值如下：

	未經審核 截至6月30日止六個月 2022年	
	每股加權 平均公平值 港元	限制性 股票數目
於2022年1月1日	—	—
期內授出	<b>24.94</b>	<b>4,282,400</b>
於2022年6月30日	<b>24.94</b>	<b>4,282,400</b>

於截至2022年6月30日止六個月，股份支付費用為人民幣5,329,000元於綜合損益表中確認，並相應計入權益。

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。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。若未達成業績或服務條件，對應批次的待歸屬股票無法解鎖，則未解鎖的限制性股票將根據該計劃由受託人或其他第三方購回。

於截至2022年6月30日止六個月，受託人以總現金代價人民幣45,912,000元購買1,070,600股H股，並計入本公司的權益。

## 26. 限制性股票激勵計劃(續)

受託人根據限制性股票激勵計劃持有的股份如下：

	未經審核 於2022年6月30日	
	限制性 股票數目	於限制性股票 激勵計劃項下 持有的股份 人民幣千元
限制性股票激勵計劃所持股份	1,070,600	45,912

## 27. 重大關聯方交易及結餘

### (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
中國保利集團及其附屬公司(不含保利發展控股集團)	最終控股公司及其附屬公司(不含保利發展控股集團)
保利財務	中國保利集團的附屬公司

## 27. 重大關聯方交易及結餘(續)

### (b) 重大關聯方交易

本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月已發生以下重大關聯方交易：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
保利發展控股集團		
提供服務		
— 物業管理服務	60,065	55,659
— 非業主增值服務(不含分租收入)	674,452	526,405
— 社區增值服務	189,874	52,740
— 分租收入	26,382	12,206
攤分租金	—	7,331
其餘租金	38,877	—
租賃合約安排		
— 使用權資產	640,337	819,771
— 租賃負債	45,900	38,884
— 折舊	145,805	96,024
— 利息開支	566	3,047
— 租金開支	4,561	4,468
硬件採購開支	2,615	1,475
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	10,223	7,551
— 非業主增值服務(不含分租收入)	70,726	49,360
— 社區增值服務	8,838	7,776
— 分租收入	9,863	4,508
租賃合約安排		
— 使用權資產	266	526
— 租賃負債	278	395
— 折舊	133	131
— 利息開支	6	14
— 租金開支	141	—
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	1,117	1,373
— 非業主增值服務	43,987	30,034
— 社區增值服務	7,470	8,287
保利財務		
利息收入	9,580	12,158

27. 重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
保利發展控股集團		
— 貿易應收款項	494,293	324,393
— 按金及其他應收款項	3,012,334	14,472
— 貿易應付款項	84,418	38,417
— 應計費用及其他應付款項	68,598	87,026
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	46,806	23,113
— 按金及其他應收款項	127	1,821
— 貿易應付款項	4,135	2,617
— 應計費用及其他應付款項	394	342
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	56,982	41,309
— 按金及其他應收款項	26,320	25,996
— 貿易應付款項	470	312
— 應計費用及其他應付款項	10,370	10,651
中國保利集團及其附屬公司(不含保利發展控股集團)		
— 貿易應收款項	627	258
— 按金及其他應收款項	—	—
— 貿易應付款項	2,159	1,346
— 應計費用及其他應付款項	82	87
中國保利集團的聯營企業		
— 貿易應付款項	47	66

## 28. 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。

由於其短期性質，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厘定，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。

本集團部分資產及負債乃按公平值計量，以供財務報告之用。本公司為公平價值計量釐定適當的估值方法及輸入數據。

於估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。倘並無第1級輸入數據可供使用，則本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘並無活躍市場，則金融工具的公平值根據對投資對象財務狀況及業績、風險狀況、前景及其他因素的分析作出估計。對於非上市股本證券，亦參考活躍市場上類似實體的市場估值，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。

本集團使用包含並非基於可觀察市場數據之輸入數據的估值方法來估計若干類別財務工具的公平值。下文提供用於釐定各類資產及負債公平值之估值方法、輸入數據及主要假設的詳細資料。

28. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

2021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
<b>按公平值計入其他全面收入的金融資產</b>				
— 非上市股本投資	-	-	12,000	12,000
<b>按公平值計入損益的金融負債</b>				
— 收購華昌物業非控股權益產生的負債	-	-	15,565	15,565
2022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
<b>按公平值計入其他全面收入的金融資產</b>				
— 非上市股本投資	-	-	10,000	10,000
<b>按公平值計入損益的金融負債</b>				
— 收購華昌物業非控股權益產生的負債	-	-	16,397	16,397

於期內，各層級之間並無轉移。

## 28. 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2021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
<b>按公平值計入其他全面收入的 金融資產</b>					
— 非上市股本投資	12,000	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
<b>按公平值計入損益的 金融負債</b>					
— 收購華昌物業非控股權益 產生的負債	15,565	貼現現金 流量法	貼現率	5.0%	貼現率越高， 公平值越低

	於2022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
<b>按公平值計入其他全面收入的 金融資產</b>					
— 非上市股本投資	10,000	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
<b>按公平值計入損益的 金融負債</b>					
— 收購華昌物業非控股權益 產生的負債	16,397	貼現現金 流量法	貼現率	5.5%	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2022年6月30日及2021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100,000元及人民幣120,000元。

收購華昌物業所產生負債的公平值乃使用預期現金流量釐定，並就可資比較上市公司的債券收益率產生的貼現率作出調整。公平值計量與貼現率呈反比關係。於2022年6月30日，估計在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率下降/增加1%將分別令本集團的損益減少/增加人民幣91,000元及人民幣90,000元(2021年12月31日：人民幣162,000元及人民幣159,000元)。

## 28. 金融風險管理(續)

### (b) 按公平值計量的金融工具(續)

截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度第3級公平值計量的金融工具結餘變動如下：

	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 金融負債 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	5,000	14,612
年內於其他全面收入中確認的未變現收益淨額	7,000	-
年內於損益中確認的未變現虧損淨額	-	953
於2021年12月31日(經審核)及2022年1月1日(經審核)	12,000	15,565
期內於其他全面收入中確認的未變現虧損淨額	(2,000)	-
期內於損益中確認的未變現虧損淨額	-	832
於2022年6月30日(未經審核)	10,000	16,397

## 29. 報告日後事項

於2022年6月30日後直至本報告日期，本集團無重大期後事項。