

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2022年12月31日止年度  
全年業績公告**

**財務概要**

	截至12月31日止年度		變動
	2022	2021	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
收入	<b>13,686.7</b>	10,782.5	增加26.9%
毛利	<b>2,573.8</b>	2,014.6	增加27.8%
毛利率	<b>18.81%</b>	18.68%	上升0.13個百分點
年內溢利	<b>1,133.3</b>	870.9	增加30.1%
淨利率	<b>8.3%</b>	8.1%	上升0.2個百分點
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>1,112.9</b>	845.7	增加31.6%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>2.014</b>	1.528	增加31.8%
現金及現金等價物	<b>8,956.3</b>	7,690.6	增加16.5%

- 截至2022年12月31日止年度(「年內」或「期內」)，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」)錄得收入約為人民幣13,686.7百萬元，較2021年同期增長約26.9%。截至2022年12月31日止年度，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2021年同期增長約26.4%至約人民幣8,428.4百萬元；(ii)非業主增值服務收入較2021年同期增長約21.2%至約人民幣2,194.6百萬元；及(iii)社區增值服務收入較2021年同期增長約33.1%至約人民幣3,063.6百萬元。
- 截至2022年12月31日止年度，本集團錄得(i)毛利約為人民幣2,573.8百萬元，較2021年同期增長約27.8%，毛利率約為18.81%，較2021年同期上升約0.13個百分點；(ii)年內溢利約為人民幣1,133.3百萬元，較2021年同期增長約30.1%，淨利率約為8.3%，較2021年同期上升約0.2個百分點；(iii)本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,112.9百萬元，較2021年同期增長約31.6%；及(iv)每股基本盈利約為人民幣2.014元。
- 於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣8,956.3百萬元，較2021年同期增長約16.5%。

## 業績

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本集團截至2022年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同2021年同期之比較數據如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	<b>13,686,662</b>	10,782,549
服務成本		<b>(11,112,818)</b>	(8,767,909)
毛利		<b>2,573,844</b>	2,014,640
其他收入及其他收益及虧損淨額	5	<b>163,996</b>	153,909
銷售及營銷開支		<b>(6,370)</b>	(9,460)
行政開支		<b>(1,207,019)</b>	(1,006,025)
其他開支		<b>(1,661)</b>	(1,979)
應佔聯營企業及合營企業業績		<b>(4,803)</b>	21,915
融資成本	6	<b>(4,629)</b>	(10,563)
除稅前溢利	6	<b>1,513,358</b>	1,162,437
所得稅開支	7	<b>(380,009)</b>	(291,553)
年內溢利		<b>1,133,349</b>	870,884
以下各方應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		<b>1,112,933</b>	845,693
—非控股權益		<b>20,416</b>	25,191
		<b>1,133,349</b>	870,884

截至12月31日止年度  
**2022年**                      2021年  
 附註 人民幣千元      人民幣千元

其他全面收入(扣除稅項)

將不會重新分類至損益的項目：

按公平值計入其他全面收益之權益工具之  
 公平值收益

—                      7,000

年內其他全面收入(扣除稅項)

—                      7,000

年內全面收入總額

**1,133,349**                      **877,884**

以下各方應佔年內全面收入總額：

— 本公司擁有人

**1,112,933**                      852,693

— 非控股權益

**20,416**                      25,191

**1,133,349**                      **877,884**

每股盈利(以人民幣元/股表示)

基本及攤薄

9                      **2.01**                      **1.53**

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		218,873	199,506
租賃資產及投資物業		512,476	704,039
無形資產	10	114,783	125,126
於聯營企業及合營企業的權益		68,182	72,985
按公平值計入其他全面收入的金融資產		12,000	12,000
物業、廠房及設備預付款項	12	10,884	13,327
遞延稅項資產		39,409	20,372
		<u>976,607</u>	<u>1,147,355</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		40,408	50,559
貿易應收款項及應收票據	11	2,263,249	1,424,778
預付款項、按金及其他應收款項	12	872,957	824,659
現金及現金等價物		8,956,316	7,690,572
		<u>12,132,930</u>	<u>9,990,568</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	1,574,871	803,640
應計費用及其他應付款項		1,988,900	1,780,840
合約負債	14	1,429,000	1,381,095
租賃負債		38,294	35,851
應付所得稅		153,997	134,736
		<u>5,185,062</u>	<u>4,136,162</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,947,868</u>	<u>5,854,406</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>7,924,475</u>	<u>7,001,761</u>

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	68,921	78,741
遞延稅項負債	10,725	12,921
其他金融負債	—	21,337
	<u>79,646</u>	<u>112,999</u>
<b>資產淨值</b>	<u>7,844,829</u>	<u>6,888,762</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	15 553,333	553,333
儲備	<u>7,137,291</u>	<u>6,232,333</u>
本公司擁有人應佔權益	7,690,624	6,785,666
非控股權益	<u>154,205</u>	<u>103,096</u>
<b>權益總額</b>	<u>7,844,829</u>	<u>6,888,762</u>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

保利物業服務股份有限公司(「本公司」)於1996年6月26日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層。本公司的主要營業地點位於中國。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的直接控股公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，其股份於中國上海證券交易所主板上市。本公司的最終控股公司為中國保利集團有限公司，其為一家在中國成立的國有企業。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

除另有指明外，綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及準則之修訂

### 2.1 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則之修訂，其於2022年1月1日開始的本集團年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號修訂	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號修訂	2021年6月30日後新冠疫情—相關租金寬免
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號修訂	虧損合同—履行合同的成本
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則2018年至2020年周期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則 第17號2020年10月及 2022年2月修訂)	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號修訂 香港會計準則第1號修訂	售後租回的租賃負債 <sup>3</sup> 將負債分類為流動或非流動以及 香港詮釋第5號的相關修訂(2020年) <sup>3</sup>
香港會計準則第1號修訂本 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告 第2號修訂	附有契約的非流動負債 <sup>3</sup> 披露會計政策 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號修訂	會計估計之釋義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂	因單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 自2023年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定日期或其後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 自2024年1月1日或之後開始年度期間生效。

本集團預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 3 分部資料

管理層根據由主要經營決策者(即執行董事)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

本集團從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，而本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。因此，除本集團的整體業績及財務狀況外，並無提供其他獨立財務資料，僅呈列實體範圍的披露、主要客戶及地區資料。

### 地區資料

本集團的主要經營實體均位於中國。因此，於截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團的全部收入均來自中國。

於2022年及2021年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

### 有關主要客戶的資料

於相應年度來自佔本集團總收入10%以上的客戶收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
保利發展控股及其附屬公司	<u>1,996,314</u>	<u>1,507,396</u>



## 4 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2022年及2021年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>商品及服務的類型</b>		
物業管理服務	8,428,388	6,670,397
非業主增值服務		
—案場協銷服務及其他非業主增值服務	1,787,099	1,506,387
社區增值服務	<u>3,063,633</u>	<u>2,300,921</u>
<b>與客戶簽訂合同的收入</b>	<b>13,279,120</b>	<b>10,477,705</b>
非業主增值服務		
—租金收入	<u>407,542</u>	<u>304,844</u>
<b>總計</b>	<b><u>13,686,662</u></b>	<b><u>10,782,549</u></b>

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收入確認時間</b>		
物業管理服務		
—一段時間內	8,428,388	6,670,397
非業主增值服務		
—一段時間內	1,787,099	1,506,387
—於租賃期內	407,542	304,844
社區增值服務		
—一段時間內	1,697,856	1,506,489
—某一時間點	<u>1,365,777</u>	<u>794,432</u>
<b>總計</b>	<b><u>13,686,662</u></b>	<b><u>10,782,549</u></b>

## 5 其他收入及其他收益及虧損淨額

截至12月31日止年度  
2022年 2021年  
人民幣千元 人民幣千元

### 其他收入：

銀行利息收入	66,724	80,088
其他利息收入(附註(a))	13,182	21,644
政府補貼及稅項優惠(附註(b))	99,012	81,552
罰款收入	5,317	2,277
其他	180	1,364
	<u>184,415</u>	<u>186,925</u>

### 其他收益及虧損淨額：

修訂租賃合約收益淨額	2	8,942
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額	95	(190)
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(31,442)	(22,765)
按金及其他應收款項減值虧損	(14,825)	(7,869)
於聯營企業權益的減值虧損	-	(1,309)
匯兌收益/(虧損)淨額	27,103	(8,872)
按公平值計入損益的應付股權款的公平值變動	(1,352)	(953)
	<u>(20,419)</u>	<u>(33,016)</u>
	<u>163,996</u>	<u>153,909</u>

### 附註：

- (a) 其他利息收入主要指應收一名關聯方款項及存放於本公司同系附屬公司保利財務有限公司的存款所收取的利息。
- (b) 政府補貼主要指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼未有附帶任何未滿足的條件。稅項優惠主要包括本公司及其若干附屬公司適用進項增值稅的額外扣除額。

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	85,190	70,527
租賃資產及投資物業折舊	286,253	240,653
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	10,343	11,011
	<u>381,786</u>	<u>322,191</u>
核數師酬金		
— 審核服務	2,760	2,460
— 非審核服務	—	532
	<u>2,760</u>	<u>2,992</u>
融資成本—租賃負債的利息	4,629	10,563
已售貨物成本	1,237,217	726,265
員工成本(包含董事酬金)：		
— 薪金及花紅	3,998,311	3,739,219
— 養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	657,486	563,270
— 以權益結算的股份開支	21,316	—
	<u>4,677,113</u>	<u>4,302,489</u>

## 7 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)：		
— 年內撥備	388,998	300,542
— 過往年度撥備不足	12,244	3,442
	<u>401,242</u>	<u>303,984</u>
遞延稅項	(21,233)	(12,431)
	<u>380,009</u>	<u>291,553</u>

由於本集團於截至2022年及2021年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅指就於中國產生的估計應課稅溢利徵收的稅項。一般而言，本集團於中國經營的附屬公司須按25%(2021年：25%)的稅率繳納中國企業所得稅，惟若干附屬公司根據中國相關稅務規則及法規釐定享有優惠稅率。

## 8 股息

於截至2021年12月31日止年度，2020年的年度股息人民幣237,933,362元(含稅)已宣派及派付。

於截至2022年12月31日止年度，2021年的年度股息人民幣168,766,687元(含稅)已宣派及派付。

於本報告期末後，董事建議分派2022年的年度股息每股人民幣0.503元(含稅)，金額合計人民幣278,326,700元(含稅)(2021年：年度股息每股人民幣0.305元，金額合計人民幣168,766,687元(含稅))。須待股東於2023年5月17日舉行的股東周年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。

## 9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔溢利	<u>1,112,933</u>	<u>845,693</u>
	2022年 千股	2021年 千股
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數(附註)	<u>552,690</u>	<u>553,333</u>

附註：於2022年2月18日，本公司股東批准採納限制性股票激勵計劃。截至2022年12月31日止年度，本集團委任的獨立受託人從二級市場購買1,070,600股股份。

由於本集團於兩個年度並無任何發行在外的潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 10 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、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日	<u>88,000</u>	<u>64,897</u>	<u>152,897</u>
攤銷			
於2021年1月1日	16,760	-	16,760
攤銷	<u>11,011</u>	<u>-</u>	<u>11,011</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	27,771	-	27,771
攤銷	<u>10,343</u>	<u>-</u>	<u>10,343</u>
於2022年12月31日	<u>38,114</u>	<u>-</u>	<u>38,114</u>
賬面淨值			
於2022年12月31日	<u>49,886</u>	<u>64,897</u>	<u>114,783</u>
於2021年12月31日	<u>60,229</u>	<u>64,897</u>	<u>125,126</u>

## 11 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	<b>620,170</b>	389,073
— 第三方	<b>1,733,871</b>	1,092,643
	<b>2,354,041</b>	1,481,716
減：信貸虧損撥備	<b>(90,865)</b>	(59,423)
	<b>2,263,176</b>	1,422,293
應收票據	<b>73</b>	2,485
	<b>2,263,249</b>	1,424,778

於2021年1月1日，貿易應收款項金額為人民幣883,751,000元。

貿易應收款項主要來自物業管理服務收入、非業主增值服務收入及社區增值服務收入。

所有服務收入均於發出繳款通知書時到期支付，而就向公共服務項目提供的物業管理服務授予的信貸期大多數一般為30至90日不等。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	2,180,490	1,348,425
一至兩年	81,704	57,996
兩年以上	1,055	18,357
	<u>2,263,249</u>	<u>1,424,778</u>

本集團收到的所有票據均於一年內到期。

## 12 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>預付款項</b>		
-物業、廠房及設備預付款項	10,884	13,327
-向供應商預付的款項	93,060	140,324
	<u>103,944</u>	<u>153,651</u>
<b>按金及其他應收款項</b>		
-按金	155,386	146,388
-代業主及住戶支付的款項	560,924	485,458
-應收利息	7,457	886
-應收增值稅	60,451	37,859
-其他	33,561	36,801
	<u>817,779</u>	<u>707,392</u>
減：信貸虧損撥備	(37,882)	(23,057)
	<u>779,897</u>	<u>684,335</u>
	<u>883,841</u>	<u>837,986</u>

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	10,884	13,327
流動部分	872,957	824,659
	<u>883,841</u>	<u>837,986</u>

### 13 貿易應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關聯方	107,930	42,758
第三方	<u>1,466,941</u>	<u>760,882</u>
	<u>1,574,871</u>	<u>803,640</u>

向供應商購買貨品及服務的信貸期大部分為30至90日。

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,524,624	786,329
一至兩年	46,924	16,875
兩年以上	<u>3,323</u>	<u>436</u>
	<u>1,574,871</u>	<u>803,640</u>

### 14 合約負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	1,314,630	1,264,103
非業主增值服務	12,102	13,915
社區增值服務	<u>102,268</u>	<u>103,077</u>
	<u>1,429,000</u>	<u>1,381,095</u>

於2021年1月1日，合約負債金額為人民幣1,181,881,000元。

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。該等負債由於本集團業務增長而增加。

本集團鼓勵客戶預繳服務費。此舉將於合約開始並收到客戶的預付款時產生合約負債，直至相關合約確認的收入超過預付款項的金額。本集團通常就服務合約收取一個月至一年的預付款。

下表顯示於年初時就結轉的合約負債確認的收入金額。

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	1,034,267	1,003,276
非業主增值服務	13,866	14,080
社區增值服務	81,967	86,585
	<u>1,130,100</u>	<u>1,103,941</u>

**(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，合約的原定預期期限為一年或一年以下，而本集團亦已選擇對此類合約應用可行權宜辦法，不披露該等合約的剩餘履約義務。

**(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產**

截至2022年及2021年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

**15 股本**

	內資股		上市H股		總計	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已註冊、已發行及繳足：						
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333

上述股份彼此之間在各方面享有同等地位。



## 16 限制性股票激勵計劃

在本公司於2022年2月18日舉行的臨時股東大會上，本公司股東批准採納一項為期10年的限制性股票激勵計劃(「該計劃」)。根據該計劃，本公司可向合資格參與者(「激勵對象」)授予限制性股票，惟須滿足若干業績條件及服務條件。

所有授予的股份都有鎖定期，鎖定期為自授予日起的24個月，解鎖期為24個月至60個月。於鎖定期內，激勵對象獲授的股份不享有處置權，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。於截至2022年12月31日止年度，從該計劃激勵對象處共計獲得款項人民幣94,797,000元，並計入應計費用及其他應付款項。於授予日授予的限制性股票的公平值確定為每股24.94港元。

下表披露於截至2022年及2021年12月31日止年度授予的限制性股票數目的變動：

	限制性 股票數目
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日 年內授予	— <u>4,282,400</u>
於2022年12月31日	<u>4,282,400</u>

一名受託人(「受託人」)獲委任根據董事會的指示為該計劃從二級市場購買一定數量的H股，而所購買的股票將由受託人代持至該等股份按照該計劃的規定歸屬。於歸屬後，受託人將股票轉讓予激勵對象。若未達成業績條件或服務條件，對應批次的待歸屬股票無法解鎖，則未解鎖的限制性股票將根據該計劃由受託人或其他第三方購回。

於截至2022年12月31日止年度，受託人以總現金代價人民幣45,912,000元(以購買當日的匯率計算)購買1,070,600股H股，並計入本公司的權益。

受託人根據該計劃持有的股份變動如下：

	限制性 股票數目	金額 人民幣千元
於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年1月1日 年內購買股票	— <u>1,070,600</u>	— <u>45,912</u>
於2022年12月31日	<u>1,070,600</u>	<u>45,912</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團就授予的限制性股票確認股份支付費用總額人民幣21,316,000元(2021年：無)。

## 董事長致辭

謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度全年業績。年內，本集團實現收入約為人民幣13,686.7百萬元，較2021年同期增加約26.9%，毛利約為人民幣2,573.8百萬元，較2021年同期增加約27.8%，實現年內溢利約為人民幣1,133.3百萬元，較2021年同期增長約30.1%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,112.9百萬元，較2021年同期增長約31.6%。

### 回顧2022年

在複雜多變的市場環境下，行業波動加劇，上市物業企業發展增速、估值表現等方面呈現加速分化態勢。與此同時，市場挑戰促使行業回歸發展本源，聚焦價值創造，趨向更為健康的發展模式，行業發展共識顯著提升。在增長方式上，規模擴展轉向以內生式增長為主，非居業態拓展逐漸成為拓展市場的主力軍；在運營管理上，更加注重以服務品質贏得市場，以精益管理推動項目提質增效。

我們相信，行業當前正處於快速發展的機遇期，伴隨人民對美好生活追求的不斷提升及基層治理精細化的持續推進，高質量物業服務的市場需求將繼續擴大，物管行業輕資產、強現金流的產業屬性未發生改變，具備良好品牌和服務優勢的物業企業將迎來多場景、多層次的發展空間。

年內，全體保利物業同仁不懈奮鬥，本集團業績繼續保持穩健增長的良好勢頭，朝向公司十四五戰略目標扎實邁進。

#### **1. 堅持深耕策略，拓展有質量的規模**

行業市場拓展競爭日益激烈，我們在保持拓展規模增長的同時，致力於不斷提升拓展質量，持續鍛造核心競爭力。我們聚焦市場深耕，取得有質量的規模增長。一是深耕區域，通過發揮多業態協同拓展優勢與加大核心城市拓展力度，實現核心區域的密度提升，年內新簽約第三方項目中，一二線城市項目的單年合同金額佔比達67.3%，同比提升10.6個百分點，業務佈局加速向核心城市集中；二是深耕業態，依託多業態服務經驗沉澱，我們精準把握細分業態客戶專屬化需求，打造差異化服務力，年內新簽約第三方項目中，非居項目的單年合同金額佔比達到88.3%，其中城鎮景區、高校

及教研物業、軌道及交通物業三大優勢業態的新簽約合同金額佔非居項目的比例達到61.3%；三是深耕優質資源，充分發揮品牌和服務口碑優勢，加大優質客戶拓展，提升核心資源集中度，年內新簽約第三方項目中，單年合同金額千萬級的項目數量達到35個，單年合同金額佔比約50.0%。持續強化的深耕策略，將有效提升我們的市場競爭力，形成高質量發展的持久動力。

## 2. 以客戶需求為中心，推進核心產品建設

隨著服務邊界的不斷擴延，客戶多元化和需求差異化的特點日益突出，對於服務產品的打造提出了更高的要求。為精準把握客戶需求特點，我們加大核心產品開發和迭代升級，推進服務的標準化建設與模塊化拆解，實現從「現澆式」服務向「裝配式」服務的跨越，為客戶提供因需組合、具備品質保障的服務方案，特色服務優勢進一步凸顯。在住宅領域，我們推出中高端住宅服務品牌「四時雅集」，有效滿足改善型項目業主的服務需求，實現「東方禮遇」、「四時雅集」與「親情和院」三大住宅產品的精準落位。在非居領域，我們立足客戶需求，加速高校及教研物業、軌道及交通物業、醫療物業等細分業態產品的迭代，推進市政環衛垂直化產業能力構建，深化產業能力布局。在社區增值服務領域，我們持續推動核心產品社區落地，打造美居裝修、社區零售等垂直化產業能力，啟動孵化托房產業，建立以房屋資產為中心的全鏈條服務產品體系，提升居住的便捷度和幸福感。

### **3. 深度協同基層治理，把握城市服務發展機遇**

從疫情防控到應急搶險，物業企業正加速融入社會基層治理領域，彰顯出物業行業作為民生型服務行業的特徵，及在改善社區居住環境、保障城市運行等方面的重要功能。保利物業作為首家提出「大物業」戰略的企業，目前已在服務規模、多業態服務經驗、差異化產業能力等方面具備一定的領先優勢。我們將通過多業態協同拓展、多品類服務疊加，提升區域的規模密度和服務密度，有效促進資源整合、成本集約與效益集成。同時，我們持續推進全域服務模式升級，年內實現從嘉善城鎮全域服務模式到海珠城市全域服務模式的突破升級，全域服務由城鎮擴容至核心城市，服務邊界進一步延伸。未來，我們將持續推進全域服務生態構建，以更專業、更高效的服務助力城市發展和社會治理提升。

### **4. 持續管理創新，構建五位一體精細化運營體系**

在跨區域、跨業態的快速發展中，企業精細化的運營管理能力是支撐可持續發展的核心競爭力。年內，我們構建五位一體的精細化運營體系，實現運營管理能力的系統性提升。一是實行項目全周期成本管控，應用經驗成本數據庫實現成本分檔分級的精準管控，萃取最優項目成本模型；二是實行項目精益管理，打造路徑科學、過程精細、指標優異的鑽石項目模型，並推進項目片區集約化作業模式，進一步提升人均效能；三是嚴格標準化建設，細化標準體系顆粒度，加大服務過程綫上化和工具賦能，沉澱與推廣標桿項目經驗，保障服務品質的穩定性；四是推進智慧化建設縱深發展，升級智慧社區工具應用，實現項目互通互聯和穿透式管理；五是推動激勵機制改革創新，建立限制性股票激勵工具，完善核心團隊中長效激勵體系，激發團隊戰鬥力。

## 展望未來

隨著疫情影響消除，經濟發展回歸重心，政府穩經濟政策效果持續顯現，上游房地產行業作為國民經濟支柱產業，在住房需求回暖和政策效應疊加下，呈現築底企穩態勢，也為物業行業長期穩定向好發展進一步打開空間。

**加速向高質量發展模式轉型。**在國民經濟高質量發展導向下，物業行業作為基礎服務型行業，也將面臨高質量發展的加速轉型，逐步告別粗放式的規模擴張，更加聚焦核心產品力和服務力建設，不斷提升居民社區生活的舒適感和幸福感；將改進規模增長方式，突出有密度的規模和細分領域差異化的服務優勢；將升級運營管理手段，通過管理架構的優化、科技賦能的提升、服務工藝的改良，實現對效能提升質的突破；將加強組織和團隊建設，升級組織能力，駕馭跨區域、多業態的產業佈局，保持高昂的員工熱情和拼搏鬥志，向每一名客戶傳遞出服務價值和服務初心。

**非居市場將成為行業增長的重要引擎。**在政府加大「放管服」和基層治理精細化的政策推動下，商辦、公建、城市服務等非居服務需求將加速釋放，市場化非居業務規模將持續放量，集中度仍具備較大提升空間。物業企業從打造綜合後勤服務商的角度出發，具備突出的客戶服務意識和專業化的服務能力，業務的可塑性和延展性較高，將推動非居服務能力和效率的有效提升，具有良好的社會效益和經濟前景。同時，物業作為基層社會治理的最小單元，將在構建共建共治共享的基層社會治理體系中發揮更大的作用，助力「軟性基礎設施」功能定位。

**社區增值服務向精耕模式演進。**經過多年探索實踐，物業企業在客戶需求的精準把握、空間和人員的協同配合、社區服務能力構建等領域，已建立了一定的比較優勢。社區增值服務發展正由多賽道機會挖潛向產業精耕模式轉變，聚焦到家服務、美居服務、資產服務等核心板塊，打造垂直化的產業能力。通過強化客戶服務體驗、改良傳統商業模式、優化產品盈利模型，促進社區增值服務煥發出新的產業競爭力。未來，產業能力升級、客戶認知度和滿意度的提升、社區營銷渠道的完善，將成為社區增值服務踐行高質量發展的主要方向。

**行業管理創新加速。**在物業行業邁向現代化服務業的進程中，業務形態快速迭代，推動組織架構和管控體系的深度變革，不斷適配產業發展的新特點和新機遇。人工智能、物聯網、服務型機器人等領域的科技進步，也將深刻影響行業服務工藝設計和服務效率的提升，驅動行業管理和作業方式向數字化、智慧化方向加速演進。同時，行業管理變革也將加大對各類優質人才的引進和融合，促進勞動生產效率的進一步提升。

未來，保利物業將繼續秉持長期主義發展定位，深化高質量發展道路，充分踐行央企物業公司的使命和擔當，保持與國家戰略同頻共振，在「攻堅市場，登高品質，提效運營」領域持續發力，為實現「大物業生態平台首席運營商」的企業願景扎實奮鬥、銳意進取。



## 管理層討論和分析

### 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管理規模排名第一。本集團秉持「善治善成、服務民生」的企業使命，致力於為客戶提供滿足美好生活需求的品質化服務。憑藉優質的服務能力及品牌實力，本集團贏得良好的行業口碑，2022年度的品牌價值約人民幣201億元。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2022年12月31日，本集團的合同管理項目總面積約771.6百萬平方米，合同管理項目總數2,721個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的210個城市，在管項目總面積約為576.1百萬平方米，在管項目總數2,089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**61.6%**

截至2022年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣8,428.4百萬元，較2021年同期上升約26.4%，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規模的變化情況：

項目來源	於12月31日					
	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)	313,287	40.6	1,401	278,993	42.5	1,227
第三方(附註2)	458,351	59.4	1,320	377,266	57.5	1,201
合計	771,638	100.0	2,721	656,259	100.0	2,428

附註1：於本公告「管理層討論和分析」一節所列示之「保利發展控股集團」相關數據包含由保利發展控股及其附屬公司、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

附註2：於本公告「管理層討論和分析」一節所列示之「第三方」管理面積不包含合同中未明確約定管理面積的項目，而隨著本集團加大市場化拓展，部分第三方項目合同僅約定合同總價而非管理面積。

本集團持續受益於控股股東保利發展控股集團的穩健發展，獲得優質且穩定的業務增量。2022年，保利發展控股集團的合同銷售金額排名行業第二，連續十三年蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」。於2022年12月31日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為313.3百萬平方米，較2021年12月31日的合同管理面積增長約34.3百萬平方米。

本集團堅定奉行高質量拓展原則，著力加強核心城市、核心業態與優質資源的深耕，不斷加大市場拓展力度，推動業務結構持續優化。我們始終以客戶需求作為核心，不斷提高客戶滿意度和服務效率，持續全面提升市場競爭力，致力實現高質量的規模化發展。年內，本集團新中標第三方項目的單年合同金額約人民幣27.7億元，新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣17.2億元(不含續簽項目)。於2022年12月31日，來自第三方項目的合同管理面積約為458.4百萬平方米，較2021年12月31日增長約81.1百萬平方米，佔總合同管理面積約59.4%，同比提高1.9個百分點。



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12月31日止年度或於12月31日									
	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)	5,162,560	61.3	222,999	38.7	1,061	4,376,229	65.6	185,966	40.0	904
第三方(附註)	3,265,828	38.7	353,081	61.3	1,028	2,294,168	34.4	279,347	60.0	882
總計	<u>8,428,388</u>	<u>100.0</u>	<u>576,080</u>	<u>100.0</u>	<u>2,089</u>	<u>6,670,397</u>	<u>100.0</u>	<u>465,313</u>	<u>100.0</u>	<u>1,786</u>

附註：見第24頁附註1及附註2。

市場拓展項目收入貢獻持續增長。截至2022年12月31日止年度，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣3,265.8百萬元，較2021年同期大幅增長約42.4%，佔物業管理服務總收入約38.7%，同比提高約4.3個百分點。

本集團在保持住宅管理規模穩健增長的同時，大力深耕非居業態，扎實推進大物業戰略落地。依託領先的產品能力、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市場開拓。於年內新簽約第三方項目中，非居業態項目的單年合同金額佔比達到88.3%。截至2022年12月31日，非居業態在管面積增長至約323.1百萬平方米，於在管規模中的比重為56.1%。年內，非居業態的物業管理收入錄得約人民幣3,341.8百萬元，較2021年同期增長37.2%，佔物業管理總體收入比重同比提升3.2個百分點至39.7%。

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12月31日止年度或於12月31日									
	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	5,086,555	60.3	252,957	43.9	1,198	4,235,111	63.5	209,362	45.0	1,020
非住宅物業	3,341,833	39.7	323,123	56.1	891	2,435,286	36.5	255,951	55.0	766
—商業及寫字樓	1,280,321	15.2	20,460	3.6	293	973,369	14.6	15,878	3.4	225
—公共及其他物業	2,061,512	24.5	302,663	52.5	598	1,461,917	21.9	240,073	51.6	541
合計	<u>8,428,388</u>	<u>100.0</u>	<u>576,080</u>	<u>100.0</u>	<u>2,089</u>	<u>6,670,397</u>	<u>100.0</u>	<u>465,313</u>	<u>100.0</u>	<u>1,786</u>

針對住宅社區，本集團打造了「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大物業服務品牌，有效滿足不同客群的居住需求，並圍繞健康、安全、智慧三大主題完善產品服務體系建設，提供高質量的居住體驗。於2022年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為253.0百萬平方米。截至2022年12月31日止年度，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣5,086.6百萬元，較2021年同期增長約20.1%。

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。本集團聚焦一二線核心城市，加大對銀行領域、通訊系統等重點細分客戶群的拓展力度，打造專屬服務優勢。年內，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418.6百萬元，新拓展國家開發銀行蘇州市分行、江門移動全球通大廈、北京中設大廈、石家莊高營國際當代境寫字樓、長沙王府井百貨等標誌性項目。截至2022年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為20.5百萬平方米。截至2022年12月31日止年度，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣1,280.3百萬元，較2021年同期增長約31.5%。

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「網格化基礎治理、一體化市政服務、老舊小區改造運營、智慧城市鎮及產業賦能」為核心的5G產品體系，以精細化服務助力社會治理精細化建設，針對高校及教研物業、軌道交通物業、醫院物業等業態，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，提升細分業態服務專業性的同時，靈活滿足客戶定制化的服務需求。

本集團在嘉善縣城鎮全域服務模式的基礎上持續深化全域服務產品力，成功落地廣州市海珠區城市全域服務新模式，整合多項城市服務，涵蓋廣州塔景區、國家級濕地廣州市海珠濕地景區等地標型項目，打造一線城市全域服務新名片，實現全域服務從城鎮走向城市的擴容。同時，年內本集團完成對環衛產業的戰略佈局，形成對全域服務產品的有力支撐，並於年內成功拓展深圳市龍華區民治街道辦事處民治南城市管家、揚州市江都區城鄉環衛一體化市場化項目、重慶保稅港區綠化環衛項目、大連市瓦房店市環境衛生作業服務項目等多個環衛項目，進一步助力城市發展和社會治理創新。

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細分業態的全國化布局和領先優勢。截至2022年12月31日止年度，本集團新簽約公共及其他物業項目的單年合同金額達約人民幣11.0億元，重點拓展項目包括廣交會四期展館和會議中心項目、上海國際機場S1航站樓項目、西安市地鐵1-6號、14號及16號線一期場段項目等。截至2022年12月31日止年度，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣2,061.5百萬元，較2021年同期增長約41.0%，佔物業管理服務總收入的比重約24.5%，收入佔比較2021年同期增長約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及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價實現穩中有升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區的平均物業管理費單價：

	截至12月31日止年度		變動 (人民幣)
	2022年 (人民幣元/平方米/月)	2021年	
住宅社區	<b>2.28</b>	2.24	增加0.04元
—保利發展控股集團	<b>2.38</b>	2.32	增加0.06元
—第三方	<b>1.80</b>	1.78	增加0.02元

## 非業主增值服務—佔總收入約16.0%

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；(ii)寫字樓租賃；及(iii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	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	<b>1,251,045</b>	<b>57.0</b>	1,123,052	62.0
寫字樓租賃	<b>407,542</b>	<b>18.6</b>	304,844	16.8
其他非業主增值服務	<b>536,054</b>	<b>24.4</b>	383,335	21.2
總計	<b>2,194,641</b>	<b>100.0</b>	1,811,231	100.0

截至2022年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣2,194.6百萬元，較2021年同期增長約21.2%，乃主要由於本集團(i)提供案場協銷服務的項目增長；(ii)寫字樓租金收入增長；及(iii)其他非業主增值服務業務增長。

## **社區增值服務－佔總收入約22.4%**

截至2022年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣3,063.6百萬元，較2021年同期實現約33.1%的增長。這主要得益於(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黏性，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、美居服務、空間運營、家政服務、車位服務等垂直產業服務能力不斷提升。

年內，本集團聚焦產業能力建設，貼近社區場景及業主需求，加快社區零售、美居裝修等領域核心產品升級，實現專業化、垂直化，致力於打造業主生活管家和選品管家的服務定位。同時，積極孵化托房服務、車位服務等產業，以業主社區資產為中心，整合資產交易、資產托管、資產服務等，打造一體化資產服務能力，充分發揮物業場景優勢和產業協同特色。

### **美居服務：實現收入約人民幣557.9百萬元，佔社區增值服務總收入約18.2%**

美居服務以用戶需求為核心拉通業務全生命週期，圍繞拎包入住、傢俱團購、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907.5百萬元，佔社區增值服務總收入約29.6%**

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325.2百萬元，佔社區增值服務總收入約10.6%**

車場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，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、收費管理等運營方案。

**空間運營：實現收入約人民幣327.9百萬元，佔社區增值服務總收入約10.7%**

空間運營服務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、回收服務等；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945.1百萬元，佔社區增值服務總收入約30.9%**

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、車位代銷服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

秉持「大物業生態平台首席運營商」的企業願景，我們將繼續深化高質量發展方向，圍繞「攻堅市場、登高品質、提效運營」的工作主線，加速提升物業管理市場份額，持續推進社區增值產業縱深發展，並通過精益化管理和數智化賦能，實現全面提質增效。



## 堅定市場化道路，持續深化深耕戰略，擴大市場拓展優勢

我們將持續深耕優質區域和核心業態，夯實核心城市密度、做強細分賽道差異化優勢，推動規模發展再上台階、業務結構持續優化。在密度提升上，我們推行「原點行動」策略，依託市場口碑和拓展渠道積累，積極加強客戶資源開發，並通過強化團隊建設、加強市場研判、打造標桿項目等方式提升應標能力水平，促進市場拓展有效落地轉化。在核心業態建設上，我們將聚焦做強核心優勢業態，提高細分賽道差異化競爭優勢，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，我們將綜合運用合資合作、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。

## 聚焦核心產業，推動社區增值服務能力全面提升

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，以強化核心產品體系為根基，以服務式營銷運營體系為動力，以組織、人才、激勵、信息化、風險控制五大支持系統為保障，打造保利物業一站式生活品牌，推動社區增值服務產品的全面升級。我們將充分發揮物業場景下的近場優勢、信任優勢和服務黏性優勢，推動五大核心產業高質量可持續發展。同時，我們將持續篩選和開發用戶需求集中的新興產業，不斷探索新業務新模式。

## 做優服務品質，打造產品競爭力，提升品牌美譽度

我們堅持品質為本，通過信息化工具與培訓體系賦能，強化物業服務品質建設，實現以品質促發展、以品質提效益。我們不斷完善全業態服務標準及品質管控體系，並依託品質監測體系實現品質服務的穩定輸出。我們將加大產品力建設，進一步提高品牌影響力。在住宅領域，我們打造高端住宅品牌影響力，通過加大標桿項目建設、全面產品落位、品質服務和品牌推廣的系統性提升，提高品牌美譽度；在非居領域，我們持續深化國資商辦服務與全域服務的產品力打磨，強化特色競爭優勢；同時，我們也將加速全業態智慧服務模式的迭代優化和推廣，打造智慧社區、智慧樓宇、智慧城市樣板間，進一步提升產品競爭力和品牌辨識度。

## 全面提效運營，促進管理和作業的精益化、數智化發展

我們將圍繞組織人才、項目管理和成本管理推進企業提質增效，通過加大數智化應用進一步促進運營提效。在組織和人才方面，我們加大培養和引進專業人才，並通過核心條線的考核與激勵機制優化，提高團隊的積極性與競爭力。在項目精益運營方面，我們推進全生態全週期項目管控體系，實現對最小業務單元的穿透式管理，有效提升管理精細化水平。在成本精益方面，強化全面預算管理與全週期成本管控機制，強化數據賦能經營管理，發揮規模優勢推進業務集採。在數智化應用上，一是持續推動業務與信息化的充分融合，提高對客服務數智化水平，有效提升客戶對物業服務的感知；二是推動管理與信息化的充分融合，實現項目全週期線上化管理，以全面數字化運營賦能管理決策。



## 財務回顧

### 收入

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

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	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	8,428,388	61.6	6,670,397	61.9	26.4
非業主增值服務	2,194,641	16.0	1,811,231	16.8	21.2
社區增值服務	3,063,633	22.4	2,300,921	21.3	33.1
合計	<u>13,686,662</u>	<u>100.0</u>	<u>10,782,549</u>	<u>100.0</u>	<u>26.9</u>

截至2022年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣13,686.7百萬元(2021年：約人民幣10,782.5百萬元)，較2021年同期增加約26.9%。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)本集團增值服務於年內持續穩定發展。

## 服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣11,112.8百萬元(2021年：約人民幣8,767.9百萬元)，較2021年同期上升約26.7%。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的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；及(ii)社區零售等增值服務增長，相應的採購成本增加。

## 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12月31日止年度					
	2022年			2021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	1,194,558	46.4	14.17	954,267	47.4	14.31
非業主增值服務	400,553	15.6	18.25	337,976	16.8	18.66
社區增值服務	978,733	38.0	31.95	722,397	35.8	31.40
合計	<b>2,573,844</b>	<b>100.0</b>	<b>18.81</b>	<b>2,014,640</b>	<b>100.0</b>	<b>18.68</b>

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣2,573.8百萬元，較2021年同期的約人民幣2,014.6百萬元增長約27.8%。本集團的毛利率從2021年同期約為18.68%上升至約18.81%。

截至2022年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為14.17%(2021年：約14.31%)，較2021年同期下降約0.14個百分點。

本集團非業主增值服務的毛利率約為18.25%(2021年：約18.66%)，較2021年同期下降約0.41個百分點。

本集團社區增值服務的毛利率約為31.95%(2021年：約31.40%)，較2021年同期上升約0.55個百分點，乃主要是由於多項增值業務深耕提效，產業能力不斷提升。

## 其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2022年12月31日止年度，其他收入及其他收益及虧損淨額約為人民幣164.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣153.9百萬元增加約6.6%，主要由於匯率變動確認的匯兌淨收益。

## 行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣1,207.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,006.0百萬元增加約20.0%，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8.8%，較截至2021年12月31日的約9.3%，下降約0.5個百分點。

## 年內溢利

截至2022年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣1,133.3百萬元，較2021年同期的約人民幣870.9百萬元增長約30.1%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,112.9百萬元，較2021年同期的約人民幣845.7百萬元增加約31.6%；淨利率約為8.3%，較2021年的約8.1%增加約0.2個百分點。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2022年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2022年12月31日，流動資產約為人民幣12,132.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣9,990.6百萬元增長約21.4%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣8,956.3百萬元，較於2021年12月31日約人民幣7,690.6百萬元增長約16.5%。截至2022年12月31日，本集團的資產負債率為40.2%，相比2021年12月31日的38.2%增加了約2.0個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2022年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣7,844.8百萬元，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956.0百萬元，增長約13.9%，主要是由於期內實現的利潤貢獻。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括自用使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、傢具及設備。於2022年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣218.9百萬元，較於2021年12月31日約人民幣199.5百萬元，增加約人民幣19.4百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備及運輸設備增加所致。

## 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12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣512.5百萬元，較於2021年12月31日約人民幣704.0百萬元，減少約人民幣191.5百萬元，主要歸因於(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)租賃資產及投資物業折舊減少約人民幣286.3百萬元。

## 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2022年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣114.8百萬元，較於2021年12月31日約人民幣125.1百萬元，下降約人民幣10.3百萬元，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12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,263.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,424.8百萬元增長約人民幣838.4百萬元，主要由於(i)本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，貿易應收款增加；及(ii)公共服務項目的物業管理服務收入佔比提升，且受到信貸期的影響，貿易應收款餘額增加。

## 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括：(i)按金；(ii)代表業主及住戶支付的款項；(iii)應收增值稅；(iv)應收利息；及(v)預付款項。

於2022年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣873.0百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣824.7百萬元增加約5.9%，主要是由於本集團在管面積增加而導致代業主及住戶作出的水電費付款增加所致。

## 貿易應付款項

於2022年12月31日，貿易應付款項約為人民幣1,574.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣803.6百萬元增長約96.0%。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)按金；(ii)自業主的暫收款；(iii)其他應付稅項；及(iv)應付薪金。

於2022年12月31日，應計費用及其他應付款約為人民幣1,988.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣1,780.8百萬元增加約11.7%，主要由於(i)與裝修有關的業主按金增加；及(ii)從《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**」)參與者處獲得款項約為人民幣94.8百萬元。

## 借款

於2022年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於截至2022年12月31日止年度概無任何重大投資、重大收購及出售。此外，除本公告「管理層討論與分析」章節的「未來發展」、本公司日期為2022年12月30日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告所披露的擴張計劃外，本集團並無其他有關重大投資、重大收購及出售的特別計劃。

## 上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日成功在聯交所上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2022年12月31日，本集團已使用募集資金約3,690.7百萬港元，該等已使用的款項是按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程、日期為2021年4月1日的更改全球發售所得款項用途公告、日期為2021年7月16日的進一步更改全球發售所得款項用途公告及日期為2022年12月30日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告(「該公告」)所載之所得款項用途分配使用。尚未動用所得款項淨額約1,527.5百萬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12月31日止實際動用所得款項淨額 百萬港元	於修訂後的截至2022年12月31日止未動用所得款項淨額 百萬港元	尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	18.5	965.4	142.0	823.4	2024年12月31日或之前
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等生活場景相關及物業、車位、商舖租售等資產相關的增值服務產品及服務，升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務	62.5	3,261.4	3,159.6	101.8	2024年12月31日或之前
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	9.0	469.6	53.3	416.4	2024年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	335.9	185.9	2024年12月31日或之前
合計	100.0	5,218.2	3,690.7	1,527.5	

註：為免生疑問，總數與表格所列示的各數額總和之間的任何差異，乃湊整所致。

## 或然負債

於2022年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 外匯風險

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

## 期後事項

於2022年12月31日後直至本公告日期，本集團並無重大期後事項。

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團有43,433名僱員(於2021年12月31日：44,415名僱員)。截至2022年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣4,677.1百萬元。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

本集團高度重視人才招募，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。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，「總字級」內部招聘行動、「產業合夥人」新業務人才招聘，吸引高品質管理及專業人才加入。積極響應國家穩崗就業政策，積極推進畢業生就業賦能行動，促進高校畢業生高質量就業。本集團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」公服、商辦等專業人才提升項目、「星生代」管培生傳幫帶機制建設及培養體系更新等，對本公司管理層、專業人才及新員工進行全面培養覆蓋，加強人才梯隊建設，塑造星火文化標桿，促進員工成長及職業發展。

## 年度股息

董事會建議就截至2022年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.503元(含稅)，建議派息比率相當於約25.0%，有關股息方案須經本公司股東於2023年5月17日召開的股東周年大會(「**2022年度股東周年大會**」)上批准並預計將於2023年7月13日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2022年度股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

## 股東周年大會通告

2022年度股東周年大會將於2023年5月17日(星期三)舉行。2022年度股東周年大會通告將按聯交所上市規則(「**上市規則**」)規定的方式於適當時候刊載於聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))，並向股東寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2022年度股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月12日(星期五)至2023年5月17日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2022年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2023年5月11日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2023年5月17日(星期三)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022年度股東周年大會並於會上投票。

## 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。

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及年度業績，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。

## 天職香港會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司已就本集團截至2022年12月31日止年度之全年業績公告所載數字與本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。天職香港會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港核證應聘服務準則所指核證服務委聘，因此，天職香港會計師事務所有限公司並無就全年業績公告作出任何核證。

## 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2022年12月31日止年度，本公司已遵守《企業管治守則》的全部適用守則條文。

## 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，且彼等已確認於截至2022年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 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，本公司已採納限制性股票激勵計劃，有效期為十年。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司根據限制性股票激勵計劃的條款向激勵對象共實際授予限制性股票4,282,400股。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。有關根據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本公告簡明綜合財務報表附註16。

有關限制性股票激勵計劃的摘要及授予詳情將於本公司2022年度報告中進一步披露。

## 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2022年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已維持符合《上市規則》規定的充足公眾持股量。

## 刊發全年業績公告及年報

本公告已刊登於聯交所指定網站([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2022年12月31日止年度之年報(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  
董事長兼執行董事  
吳蘭玉

中國廣州，2023年3月29日

於本公告日期，本公司執行董事為吳蘭玉女士；本公司非執行董事為劉平先生、胡在新先生及黃海先生；及本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生。