

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)

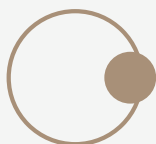
股份代號：06049.HK

保利[®]物業

2024 中期報告



從心刷新



Attentively Refresh
從心刷新



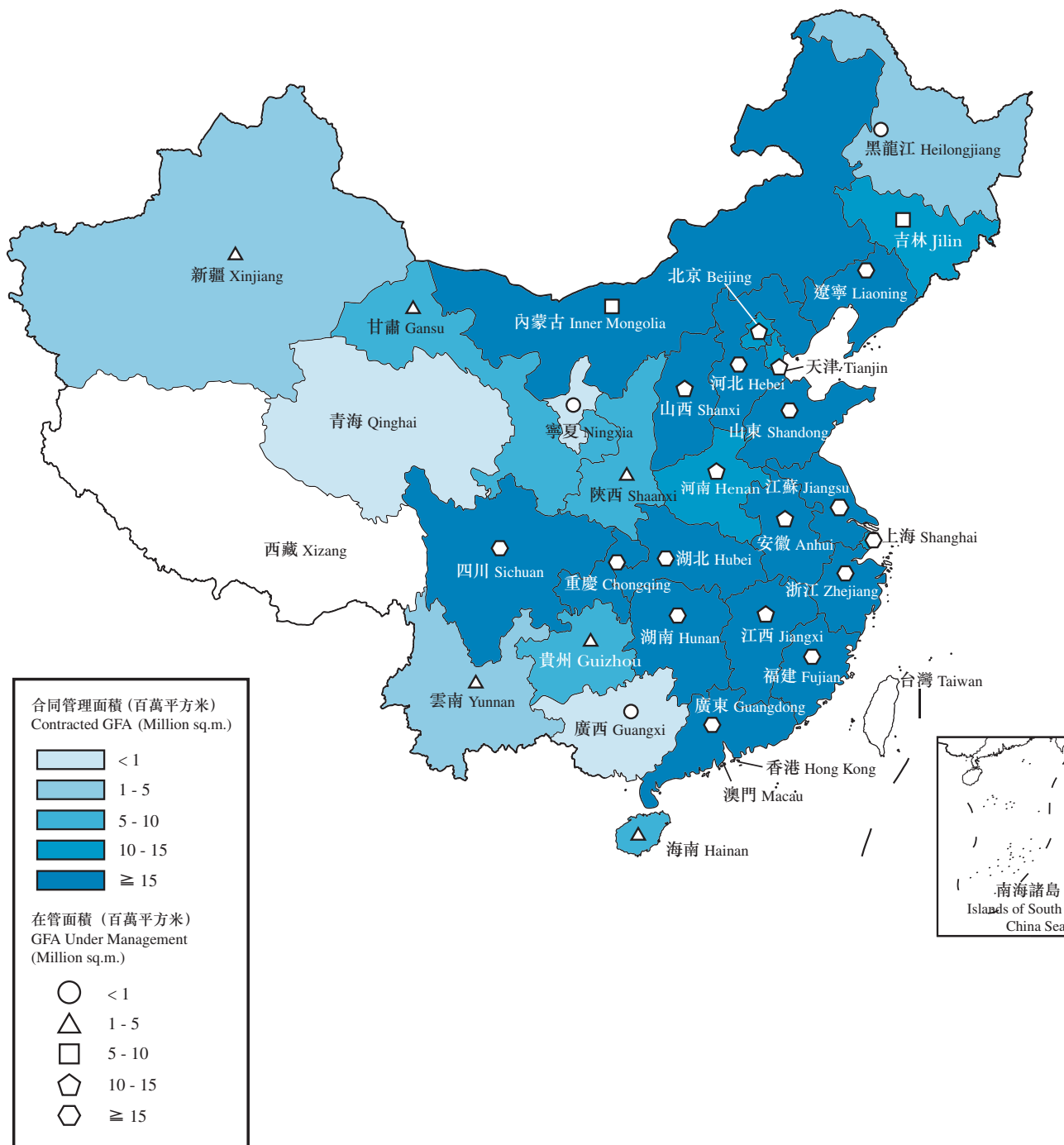
目錄

公司概覽	2
公司資料	3
財務概要	4
獎項和榮譽	5
管理層討論和分析	6
企業管治及其他資料	18
中期簡明綜合財務報表審閱報告	22
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	23
中期簡明綜合財務狀況表	24
中期簡明綜合權益變動表	26
中期簡明綜合現金流量表	27
中期簡明綜合財務報表附註	28





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2024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二，在具有央企背景的物業服務企業中服務規模排名第一。本集團積極推進「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2024年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為949.9百萬平方米與756.8百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的205個城市。



董事會

執行董事

吳蘭玉女士(董事長)

非執行董事

劉平先生

黃海先生

獨立非執行董事

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生

董事會委員會

審核委員會

譚燕女士(主席)

黃海先生

王小軍先生

張禮卿先生

薪酬委員會

王小軍先生(主席)

譚燕女士

張禮卿先生

提名委員會

吳蘭玉女士(主席)

劉平先生

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生

戰略與可持續發展委員會

吳蘭玉女士(主席)

劉平先生

黃海先生

譚燕女士

張禮卿先生

監事會

廖模瓊女士(主席)

楊海波先生

穆靜女士

聯席公司秘書

尹超先生

劉國賢先生

授權代表

吳蘭玉女士

劉國賢先生

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

鰂魚涌英皇道728號8樓

法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥

香港

中環皇后大道中15號置地廣場

告羅士打大廈

43樓4301-10室

主要往來銀行

中國建設銀行

廣州保利天悅支行

中國廣東省廣州市

海珠區宸悅路3號102房

中國註冊辦事處及主要營業地點

中國

廣東省廣州市海珠區

閱江中路832號

保利發展廣場48-49層

香港主要營業地點

香港

灣仔皇后大道東248號

大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

投資者關係

電話：(86) 20 8989 9959

郵箱：stock@polywuye.com

公司網站

www.polywuye.com

香港聯交所股份代號

06049



中期簡明綜合損益及其他全面收益表概要

截至6月30日止六個月

	2024年	2023年
收入(人民幣百萬元)	7,871.4	7,141.2
毛利(人民幣百萬元)	1,610.1	1,511.5
毛利率	20.46%	21.17%
期內溢利(人民幣百萬元)	854.6	776.8
淨利率	10.9%	10.9%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	846.0	763.5
每股基本盈利(人民幣元)	1.5415	1.3832
股東權益回報率(加權平均)	9.6%	9.7%

中期簡明綜合財務狀況表概要

於2024年6月30日 於2023年12月31日

	於2024年6月30日	於2023年12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	16,407.3	14,877.3
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	10,604.6	11,011.5
權益總額(人民幣百萬元)	9,228.4	8,876.5
資產負債率	43.75%	40.33%



2024 中國物業服務百強企業 (Top 2)



2024 中國智慧城市服務領先企業



2024 中國國有物業服務優秀企業



2024 中國物業服務綜合實力百強企業 第2名 2024 中國物業高品質服務力百強企業 2024 中國物業企業服務力百強企業 (Top 2)



2024 中國物業管理上市公司20強



2024 中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2024 中國物業服務百強企業經營績效TOP10



2024 中國物業FM設施管理領先企業



2024 中國辦公物業服務力TOP20企業



2024 中國物業服務質量領先企業



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2024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二，在具有央企背景的物業服務企業中服務規模排名第一。本集團秉持「善治善成、服務民生」的企業使命，致力於為客戶提供滿足美好生活需求的品質化服務，並贏得良好的行業口碑，2023年度的品牌價值約人民幣241億元。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2024年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為949.9百萬平方米與756.8百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的205個城市。

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

物業管理服務－佔總收入約71.0%

截至2024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5,593.3百萬元，較2023年同期上升約16.1%，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6月30日					
	合同管理	2024年	合同管理	合同管理	2023年	合同管理
	面積	佔合同管理	數量	面積	佔合同管理	數量
	千平方米	面積		千平方米	面積	
		%			%	
保利發展控股集團(附註1)	349,986	36.8	1,663	322,759	38.3	1,467
第三方(附註2)	599,879	63.2	1,505	519,644	61.7	1,363
合計	949,865	100.0	3,168	842,403	100.0	2,830

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

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

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，獲得的新交付資源持續優化。保利發展控股集團連續十四年蟬聯「中國房地產行業的領導公司品牌」。期內，保利發展控股集團實現銷售簽約金額人民幣1,733億元，位列行業第一。於2024年6月30日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為350.0百萬平方米。

本集團堅定市場化發展路線，緊密結合市場動態靈活調整戰略部署，兼顧拓展規模與拓展質量的有機平衡。本集團期內新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣1,200.2百萬元，新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣1,067.0百萬元(不含續簽項目)，保持有競爭力的拓展規模。本集團持續優化拓展質量，一是聚焦深耕京津冀、長三角、珠三角、中部城市群四大核心經濟帶，在新拓展第三方項目單年合同金額中的佔比達77.0%，同比提升10.5個百分點；二是加碼大型項目拓展，期內取得新拓展第三方單年合同金額超千萬元的项目達35個，在新拓展第三方項目單年合同額中的佔比達約64.3%，同比提升約5.7個百分點。於2024年6月30日，來自第三方項目的合同管理面積約為599.9百萬平方米，佔總合同管理面積約63.2%。

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	2024年					2023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	3,275,508	58.6	265,647	35.1	1,383	2,849,523	59.1	238,430	36.7	1,137
第三方	2,317,774	41.4	491,188	64.9	1,284	1,968,609	40.9	412,034	63.3	1,093
合計	5,593,282	100.0	756,835	100.0	2,667	4,818,132	100.0	650,464	100.0	2,230

本集團來自保利發展控股集團的在管面積規模實現穩步增長。於2024年6月30日，本集團來自保利發展控股集團的在管面積約為265.6百萬平方米，較2023年底的在管面積增長約11.4百萬平方米。截至2024年6月30日止六個月，來自保利發展控股集團的物業管理服務收入約為人民幣3,275.5百萬元，較2023年同期增長約14.9%，佔物業管理服務總收入約58.6%。

市場拓展為本集團業績增長注入強勁動力。於2024年6月30日，本集團來自第三方項目的在管面積達到約491.2百萬平方米，較2023年底增長約25.9百萬平方米，佔總在管面積約64.9%。截至2024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2,317.8百萬元，較2023年同期增長約17.7%，佔物業管理服務總收入約41.4%，同比提高約0.5個百分點。



下表載列於所示期間或日期本集團按照項目類型劃分的收入、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

項目類型	2024年					2023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	3,272,984	58.5	299,034	39.5	1,556	2,835,990	58.9	269,687	41.5	1,293
非住宅物業	2,320,298	41.5	457,801	60.5	1,111	1,982,142	41.1	380,777	58.5	937
—商業及寫字樓	884,880	15.8	35,828	4.7	433	757,882	15.7	23,133	3.5	304
—公共及其他物業	1,435,418	25.7	421,973	55.8	678	1,224,260	25.4	357,644	55.0	633
合計	5,593,282	100.0	756,835	100.0	2,667	4,818,132	100.0	650,464	100.0	2,230

針對住宅社區，本集團秉持「以客戶為中心」的服務理念，持續升級「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大物業品牌服務內核，將人文服務注入到社區生活中，全新構建「I-TRUST」六大服務內核，以「便捷、透明、意趣、安全、專業、和諧」引領品質服務新標準，以更專業、更優質、更高標準的品質服務力，為客戶提供更具品質的生活體驗。於2024年6月30日，本集團住宅社區的在管面積約為299.0百萬平方米。截至2024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3,273.0百萬元，較2023年同期增長約15.4%。

針對商業及寫字樓，本集團立足「星雲企服」物業服務品牌，提供物業管理、資產管理與企業服務三位一體服務。本集團立足大後勤時代先行者及國資服務領軍品牌定位，2024年7月於北京召開行業首屆國資服務論壇，全新發佈「超級快充」服務模式，在原有商辦物業服務基礎之上，更強調生產性服務的支撐，以嵌入企業生產生活多空間的方式，為企業提供生產、經營、辦公、生活等全鏈條的連續性保障，助力客戶更好聚焦主責主業，實現以高質量國資服務全面助力客戶發展。同時，本集團積極開拓高端製造業與戰略新興產業客戶，服務京東北京總部大廈、海爾集團青島工廠園區、廣聯達廣州數字科技大廈、金山集團武漢總部辦公區等行業頭部客戶項目，加速IFM綜合設施設備服務佈局。截至2024年6月30日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為35.8百萬平方米。期內，本集團新拓展第三方商業及寫字樓項目的單年合同金額達到約人民幣429.6百萬元，同比增長約27.0%。截至2024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884.9百萬元，較2023年同期增長約16.8%。

針對公共及其他物業，本集團打造了「保利公共服務」物業服務品牌，涵蓋城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業、醫院物業、政府辦公樓、城市公共設施等多種細分業態。本集團以「全域飛輪」模式為引領，從城市名片級項目入手帶動周邊項目拓展，形成了浙江嘉興全域化與廣州海珠全域化等標竿項目。期內，本集團聚焦長三角、大灣區兩大重點區域，新拓展了周莊古鎮、肇慶市端州區岩前社區等全域化項目，持續創造服務標竿、以精細化管理和智慧化服務，為城市公共服務發展注入新的時代活力。期內，本集團新拓展公共及其他物業項目的單年合同金額達約人民幣622.0百萬元。截至2024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1,435.4百萬元，較2023年同期增長約17.2%，佔物業管理服務總收入的比重約25.7%。

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6月30日止六個月		
	2024年 (人民幣元/平方米/月)	2023年	變動 (人民幣)
住宅社區	2.33	2.29	增加0.04元
— 保利發展控股集團	2.44	2.40	增加0.04元
— 第三方	1.82	1.78	增加0.04元

非業主增值服務—佔總收入約13.1%

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

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			
	2024年 人民幣千元	收入佔比 %	2023年 人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	535,377	52.1	579,115	55.1
寫字樓租賃	171,682	16.7	198,020	18.9
其他非業主增值服務	321,121	31.2	273,488	26.0
合計	1,028,180	100.0	1,050,623	100.0



截至2024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1,028.2百萬元，較2023年同期下降約2.1%，乃由於(i)本集團提供案場協銷服務的項目數量下降；及(ii)本集團寫字樓租賃業務收入由於市場供需關係波動出現下降。期內，本集團其他非業主增值服務收入約為人民幣321.1百萬元，同比提升17.4%，主要由於本集團於期內推進前介諮詢、承接查驗、交付服務等業務的承接率提升，及加速工程維修業務佈局。

社區增值服務－佔總收入約15.9%

本集團向業主提供社區增值服務，圍繞社區資產經營與社區生活場景開展多種經營活動，提升業主生活便捷度和滿意度。本集團社區增值服務範圍涵蓋家裝美居服務、車位代銷服務、房屋租售經紀、社區零售、家政服務、車場服務、空間運營及其他服務。

截至2024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1,249.9百萬元，較2023年同期下降約1.8%，佔總收入比例約15.9%。面對居民消費意願波動、消費市場競爭加劇等多重挑戰，本集團通過堅定做精做透核心產品與聚焦鍛造產業能力，期內實現了業務規模與盈利規模企穩，呈現出業務結構優化聚焦、核心產品加速成型的良好勢頭。

未來發展

在複雜的市場環境中，本集團堅持審慎樂觀的經營策略，在產品力、服務力、組織力與成本力上不斷突破，持續精進服務效率，保持並增強本集團的市場競爭優勢。2024年是「十四五規劃」承上啟下的攻堅之年，本集團將持續圍繞「刷新服務、提速科技、變革組織」的工作主線，堅持穩中求進、精益求精，依託卓越的服務品質、強勁的市場競爭力與敏捷高效的組織能力，進一步強化核心競爭力。

聚焦密度提升，鞏固拓展質量

本集團將持續提升拓展密度，在城市分佈、業態分佈與客戶上深度聚焦，保持高質量拓展定力。在城市密度上，我們將聚焦經濟發展潛力突出的核心城市，圍繞「502戰略」加快核心種子項目孵化與全域化管理項目佈局。在業態密度上，我們將發揮產品優勢和國資服務品牌優勢，圍繞城鎮景區、商業及寫字樓及存量住宅等核心領域，整合服務能力和資源優勢，提升細分業態服務的市場份額。在客戶密度上，一是將聚焦優質項目獲取能力的提升，加速服務設計優化與服務成本精益，二是發力大型國資客戶及先進產業客戶，加速新領域客戶開拓，以實現優質資源加密。

精耕社區增值業務，堅定提升產業能力

本集團以做精做透核心產品、聚焦鍛造產業能力作為社區增值業務發展的核心策略。圍繞社區資產服務，我們將加快一二線核心城市的資產管理業務佈局，建立以房屋租售為核心的產業陣地，突出物業場景聯動優勢，建立優質的服務口碑和突出的市場影響力，積極拓展資產諮詢、託管與養護等一體化服務能力。圍繞社區生活服務，我們將以社區零售與家政服務為核心，聚焦社區場景，發揮社區服務聯動優勢，打造服務高效、業主滿意的高性價比服務產品體系，將為業主提供更為豐富、便捷的生活服務體驗。

推行「三維標準化」，刷新服務品質

服務品質是本集團業務發展的基石。我們致力於持續優化服務品質，為客戶提供高質量、有溫度的服務體驗。我們將以業主體驗為中心，在日常運營端，推進「服務—成本—經營三維標準化」的建設與應用，通過發揮系統性標準體系的引領作用，借力高效的品質運營工具，促進本集團在服務效率、服務質量與客戶滿意度上的提升。我們將提高客戶需求響應速度與客戶滿意度，並將品質服務鏈條延伸至房屋交付前6大環節，設置3個關鍵控點，形成1戶1檔品質檔案，持續升級「361精益品質保障體系」，深化開發端與服務端協同，為業主提供房屋高品質交付，落位美好生活品牌定位。

精益管理創新，深化降本增效

伴隨市場拓展競爭加劇，我們將圍繞降本增效，開展以成本管控、組織變革與科技提效為核心的精益管理創新。在成本管控上，一是將擴大核心供應鏈集採的區域範圍，進一步發揮規模優勢；二是將推動節能改造全覆蓋，升級能源管理平台，推進綠色集約化發展；三是將進一步細化服務工藝與流程改造，以優化成本投入產出。在組織變革上，我們將加大專業事業部功能建設，打造更高效的決策機制與更敏銳的市場捕捉能力，同時，我們將優化業務中後台的組織保障，科學評估管理資源的分佈，優化管理效能和架構，以及強化財務、法務等職能後台共享中心的建設，實現業務的高度標準化與集約化運行。在科技提效上，我們將升級項目管理、收費中台等業務系統，完善數字運營中心，探索AI技術應用，建立更優服務界面與客戶體驗，打造更高效的業務流程。



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：

	2024年		2023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	5,593,282	71.0	4,818,132	67.5	16.1
非業主增值服務	1,028,180	13.1	1,050,623	14.7	-2.1
社區增值服務	1,249,912	15.9	1,272,451	17.8	-1.8
合計	7,871,374	100.0	7,141,206	100.0	10.2

截至2024年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣7,871.4百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣7,141.2百萬元)，較2023年同期增加約10.2%。主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

服務成本

期內，本集團的服務成本約為人民幣6,261.2百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣5,629.7百萬元)，較2023年同期增加約11.2%。服務成本的增加主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目數目的增加，相應的外包成本增加所致。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	2024年		毛利率%	2023年		毛利率%
	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %		毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	
物業管理服務	939,047	58.3	16.79	820,751	54.3	17.03
非業主增值服務	185,537	11.5	18.05	205,661	13.6	19.58
社區增值服務	485,550	30.2	38.85	485,105	32.1	38.12
合計	1,610,134	100.0	20.46	1,511,517	100.0	21.17

截至2024年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣1,610.1百萬元，較2023年同期的約人民幣1,511.5百萬元增加約6.5%，本集團的毛利率從2023年同期約21.17%下降至約20.46%。

截至2024年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為16.79%（截至2023年6月30日止六個月：約17.03%），較2023年同期下降約0.24個百分點。

截至2024年6月30日止六個月，本集團非業主增值服務的毛利率約為18.05%（截至2023年6月30日止六個月：約19.58%），較2023年同期下降約1.53個百分點。

截至2024年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為38.85%（截至2023年6月30日止六個月：約38.12%），較2023年同期上升約0.73個百分點。

其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2024年6月30日止六個月，其他收入及其他收益及虧損淨額約為人民幣13.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣47.4百萬元減少約70.8%。主要由於(i)增值稅進項稅額的額外扣除額減少；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2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣489.9百萬元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣516.3百萬元減少約5.1%。本集團的行政開支佔總收入的比例約為6.2%（截至2023年6月30日止六個月：約7.2%），較2023年同期有所下降。

期內溢利

截至2024年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣854.6百萬元，較2023年同期的約人民幣776.8百萬元增加約10.0%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣846.0百萬元，較2023年同期的約人民幣763.5百萬元增加約10.8%；淨利率約為10.9%，與2023年同期持平。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2024年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2024年6月30日，流動資產約為人民幣15,116.9百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣14,228.1百萬元增長約6.2%。於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣10,604.6百萬元（其中約人民幣28.5百萬元以港幣計值，剩餘以人民幣計值），較於2023年12月31日的約人民幣11,011.5百萬元減少約3.7%，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。於2024年6月30日，本集團的資產負債率約為43.75%，較於2023年12月31日的約40.33%增加約3.42個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2024年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣9,228.4百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣8,876.5百萬元增加約人民幣351.9百萬元，增加約4.0%，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2024年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣237.5百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣241.9百萬元減少約人民幣4.4百萬元，主要由於期內資產採購減少以及計提折舊所致。

租賃資產及投資物業

本集團的租賃資產及投資物業主要包括租賃資產、車位和會所。於2024年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣867.7百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣226.5百萬元增加約人民幣641.2百萬元，主要由於本集團與保利發展控股重續三年的物業租賃協議（於2024年5月28日生效），租賃資產及投資物業增加約人民幣783.3百萬元所致。

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2024年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣98.9百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣103.9百萬元減少約人民幣5.0百萬元，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2024年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣3,580.2百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,340.6百萬元增加約人民幣1,239.6百萬元，乃主要由於(i)本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，貿易應收款增加；及(ii)公共服務項目的物業管理服務收入佔比提升，且受到信貸期的影響，貿易應收款項餘額增加。

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2024年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣904.3百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣844.6百萬元增加約人民幣59.7百萬元，乃主要由於增值稅進項稅額尚未抵扣完成，應收增值稅增加。

貿易應付款項

於2024年6月30日，貿易應付款項約為人民幣2,492.0百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,009.1百萬元增加約24.0%。主要是由於本集團在管面積的擴大，分包於獨立第三方服務供應商的規模持續增加。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要包括：(i)按金；(ii)自業主的暫收款；(iii)其他應付稅項；(iv)應付薪金；及(v)應付股息。

於2024年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣2,554.9百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,161.2百萬元增加約18.2%，主要是由於於2024年6月30日，應付股息約為人民幣552.2百萬元(2023年12月31日：無)，為已宣派的2023年度股息於2024年6月30日尚未派發。

借款

於2024年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

經營活動所得現金淨額

截至2024年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣426.7百萬元；截至2023年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣-2,012.7百萬元。

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「管理層討論和分析」章節的「未來發展」及本公司日期為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2024年6月30日，本集團已使用募集資金約4,043.2百萬港元，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1,175.0百萬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元	截至2024年6月30日止實際動用所得款項淨額百萬元	於修訂後的截至2024年6月30日止未動用所得款項淨額百萬元	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	198.6	766.7	2024年12月31日或之前
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等生活場景相關及物業、車位、商舖租售等資產相關的增值服務產品及服務，升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務	62.5	3,261.4	3,261.4	0.0	2024年12月31日或之前
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	9.0	469.6	66.0	403.6	2024年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	517.2	4.7	2024年12月31日或之前
合計	100.0	5,218.2	4,043.2	1,175.0	

附註：為免生疑問，總數與表格所列示的各數額總和之間的任何差異，乃湊整所致。

或然負債

於2024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2024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2024年6月30日，本集團有31,840名僱員（於2023年6月30日：37,377名僱員）。截至2024年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣1,867.2百萬元。

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，本集團開展「盤龍計劃1+N」關鍵崗位招聘行動，吸引高質量內外部管理及專業人才加入。本集團圍繞關鍵人才隊伍持續完善人才培養體系，2024年重點推進「星河運營官」項目經理、「星辰鐵三角」技能人才、「星生代」校招生繼任等人才供應鏈體系建設，針對關鍵崗位升級人才管理體系，促進關鍵人才管理工作科學化，塑造星火文化標竿，持續優化公司組織氛圍，實現員工與公司共同發展。

中期股息

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）不建議派發截至2024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C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表及中期報告，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄C1所載的《企業管治守則》（「**《企業管治守則》**」）的守則條文，作為其自身之企業管治守則。截至2024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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**《標準守則》**」），作為董事及本公司監事（「**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2024年6月30日止六個月期間一直遵守《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2024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（包括出售庫存股份）。

限制性股票激勵計劃

經本公司日期為2022年2月18日的臨時股東大會批准，本公司已採納《保利物業服務股份有限公司第一期限制性股票激勵計劃》（「**限制性股票激勵計劃**」或「**本計劃**」），本計劃有效期為十年。

限制性股票激勵計劃旨在(i)完善本公司治理結構，建立健全員工、股東及公司的利益共同體；(ii)建立利益共享、風險共擔機制，避免短期行為，促進本公司業績提升和長期穩定發展；(iii)有效吸引、保留和激勵本公司發展所需的核心員工，激發員工鬥志，鞏固本公司長期可持續發展的人才基礎。激勵對象包括董事（不含獨立非執行董事）、高級管理人員以及對本公司整體業績和持續發展產生影響的管理骨幹及技術骨幹。

於2022年4月26日，董事會根據限制性股票激勵計劃實施限制性股票的第一次授予（「**首次授予**」），並批准了首次授予之第一批授予。於2023年1月20日，董事會批准首次授予之第二批授予（「**預留授予**」）。於2024年5月13日，董事會批准了首次授予之第一批授予的第一批解鎖。有關詳情請參閱本公司日期為2021年11月15日、2022年1月28日、2022年1月31日、2022年4月26日、2023年1月20日及2024年5月13日的公告與通函，以及日期為2022年2月18日的臨時股東大會投票結果公告，內容有關(其中包括)(i)本計劃；(ii)首次授予方案；(iii)授權董事會辦理本計劃相關事宜；(iv)本計劃管理辦法及本計劃實施考核辦法；(v)本計劃項下首次授予；(vi)本計劃項下首次授予之預留授予；及(vii)本計劃項下首次授予之第一批解鎖。

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中期簡明綜合財務報表附註24。

限制性股票激勵計劃屬於《上市規則》第17.01(1)(b)條項下上市發行人授出現有股份的股份計劃。本公司將按照《上市規則》第17.12(1)條在年報中披露與限制性股票激勵計劃有關的進一步詳情。

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2024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／ 最高行政人員姓名	本公司或其相聯法團名稱	身份	持有的本公司 或其相聯法團 股份數目	佔本公司或 其相聯法團 已發行總股份 百分比(%)
吳蘭玉	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	78,256 (L) ⁽²⁾	0.01
		實益擁有人	38,544 (L)	0.01
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184 (L)	0.06
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,115,697 (L)	0.009
姚玉成	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	81,400 (L) ⁽²⁾	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：好倉—L

- (1) 於2024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。
- (2) 吳蘭玉女士及姚玉成先生已接受本公司依據限制性股票激勵計劃分別授予的116,800股及81,400股限制性股票，其中38,544股已於期內歸屬至吳蘭玉女士。有關限制性股票之詳情載於本報告「限制性股票激勵計劃」一節內。

除上文所披露者外，於2024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2024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	Brown Brothers Harriman & Co.	核准借出代理人	11,251,574 (L)	7.34	2.03
			11,251,574 (P)	7.34	2.03
	興證全球基金管理有限公司	投資經理	9,088,400 (L)	5.93	1.64
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000 (L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000 (L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	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
	Pandanus Associates Inc. ⁽³⁾	受控法團的權益	8,414,800 (L) ⁽³⁾	5.49 ⁽³⁾	1.52
	FIDELITY FUNDS	實益擁有人	7,702,000 (L)	5.02	1.39
建信(北京)投資基金管理有限責任公司 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	6,681,400 (L) ⁽⁴⁾	5.01 ⁽⁴⁾	1.20	
內資股	中國保利集團有限公司 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	受控法團的權益	400,000,000 (L)	100.00	72.289
	保利發展控股 ⁽⁶⁾	實益擁有人	380,000,000 (L)	95.00	68.675
		受控法團的權益	20,000,000 (L)	5.00	3.614
	廣州保利和泰控股有限公司 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	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2024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2024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2024年6月30日止最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2020年2月26日)作出。

- (3) Pandanus Partners L.P. 為 Pandanus Associates Inc. 全資擁有，FIL Limited 由 Pandanus Partners L.P. 持有 40.44% 權益。FIL Limited 擁有若干企業的控制權，根據《證券及期貨條例》，被視作透過多間直接或間接受控法團持有本公司合共 8,414,800 股 H 股好倉之權益。根據《證券及期貨條例》，Pandanus Associates Inc. 及 Pandanus Partners L.P. 均被視為於 FIL Limited 持有的好倉中擁有權益。
- (4) 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 2024 年 6 月 30 日止最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2019 年 12 月 19 日)作出。
- (5) (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)由廣州保利和泰控股有限公司(「廣州保利和泰」，前稱廣州保利和泰金融控股有限公司)全資擁有，廣州保利和泰由保利發展控股直接持有 99.90% 股權、間接持有 0.10% 股權。因此根據《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 2024 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。

董事及監事資料變動

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條，於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月內及直至本報告日期，董事及監事按第 13.51(2) 條第 (a) 至 (e) 段及第 (g) 段規定披露資料的變動如下：

胡在新先生不再擔任本公司董事，自 2024 年 3 月 13 日起生效。

王小軍先生不再擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在聯交所上市(股份代號：00031))之獨立非執行董事，自 2024 年 3 月 26 日起生效。

張禮卿先生不再擔任中國民生銀行股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市(證券代碼：600016))之外部監事，自 2024 年 6 月 27 日起生效。



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)

引言

吾等已審閱第23至46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2024年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及中期簡明綜合財務報表闡釋附註。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。貴公司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該等中期簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等所協定的委聘條款而僅向閣下(作為整體)作出匯報，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。審閱該等簡明綜合財務報表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。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師

溫永平
執業證書編號P07471
香港，2024年8月19日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	7,871,374	7,141,206
服務成本		(6,261,240)	(5,629,689)
毛利		1,610,134	1,511,517
其他收入及其他收益及虧損淨額	6	13,864	47,419
銷售及營銷開支		(3,560)	(7,644)
行政開支		(489,916)	(516,256)
其他開支		(999)	(837)
應佔聯營企業及合營企業業績		2,307	1,384
融資成本		(2,276)	(2,377)
除稅前溢利	7	1,129,554	1,033,206
所得稅開支	8	(274,978)	(256,363)
期內溢利		854,576	776,843
以下各方應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		845,958	763,525
— 非控股權益		8,618	13,318
		854,576	776,843
其他全面收入(扣除稅項)			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的權益工具的公平值收益		-	1,111
期內其他全面收入(扣除稅項)		-	1,111
期內全面收入總額		854,576	777,954
以下各方應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		845,958	764,636
— 非控股權益		8,618	13,318
		854,576	777,954
每股盈利(以人民幣元/股表示)			
— 基本	10	1.54	1.38
— 攤薄	10	1.54	1.38



		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	237,510	241,861
租賃資產及投資物業	12	867,652	226,491
無形資產	13	98,861	103,866
於聯營企業及合營企業的權益	14	20,259	15,502
物業、廠房及設備預付款項	17	4,644	4,330
遞延稅項資產		61,488	57,138
		1,290,414	649,188
流動資產			
存貨	15	27,839	31,365
貿易應收款項及應收票據	16	3,580,226	2,340,608
預付款項、按金及其他應收款項	17	904,289	844,634
現金及現金等價物	18	10,604,566	11,011,462
		15,116,920	14,228,069
流動負債			
貿易應付款項	19	2,492,001	2,009,076
應計費用及其他應付款項	20	2,554,884	2,161,181
合約負債	21	1,750,074	1,547,654
租賃負債	22	48,934	43,105
應付所得稅		255,041	160,288
		7,100,934	5,921,304
流動資產淨值		8,015,986	8,306,765
資產總值減流動負債		9,306,400	8,955,953



中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	22	70,240	68,598
遞延稅項負債		7,779	10,821
		78,019	79,419
資產淨值		9,228,381	8,876,534
股本及儲備			
股本	23	553,333	553,333
儲備		8,507,351	8,166,572
本公司擁有人應佔權益		9,060,684	8,719,905
非控股權益		167,697	156,629
權益總額		9,228,381	8,876,534

第23至46頁所載中期簡明綜合財務報表經董事會於2024年8月19日批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

吳蘭玉
董事

黃海
董事



	本公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	限制性股票 激勵計劃 所持股份 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	公平值儲備 人民幣千元 (附註(c))	股份 支付儲備 人民幣千元 (附註24)	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	553,333	4,535,479	(45,912)	(9,018)	276,667	10,500	21,316	2,348,259	7,690,624	154,205	7,844,829
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	763,525	763,525	13,318	776,843
其他全面收入(扣除稅項)											
—按公平值計入其他全面收入的權益工具的 公平值變動	-	-	-	-	-	1,111	-	-	1,111	-	1,111
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,111	-	763,525	764,636	13,318	777,954
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450	2,450
根據限制性股票激勵計劃所購買的自有股份 (附註24)	-	-	(35,913)	-	-	-	-	-	(35,913)	-	(35,913)
出售按公平值計入其他全面收入的 權益工具投資	-	-	-	-	-	(11,611)	-	11,611	-	-	-
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	-	19,173	-	19,173	-	19,173
向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,613)	(1,613)
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(278,327)	(278,327)	-	(278,327)
於2023年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	(81,825)	(9,018)	276,667	-	40,489	2,845,068	8,160,193	168,360	8,328,553
於2024年1月1日(經審核)	553,333	4,535,479	(166,009)	(1,549)	276,667	-	60,301	3,461,683	8,719,905	156,629	8,876,534
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	845,958	845,958	8,618	854,576
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,450	2,450
根據限制性股票激勵計劃歸屬股份的影響 (附註24)	-	-	45,726	12,704	-	-	(28,413)	-	30,017	-	30,017
根據限制性股票激勵計劃出售股份(附註24)	-	-	2,549	(492)	-	-	-	-	2,057	-	2,057
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	-	14,974	-	14,974	-	14,974
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(552,227)	(552,227)	-	(552,227)
於2024年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	(117,734)	10,663	276,667	-	46,862	3,755,414	9,060,684	167,697	9,228,381

附註：

- (a) 本公司股份溢價指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律自本公司的期內純利(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。

中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所得／(所用)現金	616,606	(1,784,385)
已付所得稅	(187,617)	(225,920)
已付利息	(2,276)	(2,377)
經營活動所得／(所用)現金淨額	426,713	(2,012,682)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(17,134)	(36,394)
購買租賃資產及其他投資物業	(839,993)	–
於聯營公司注資	(2,450)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	315	258
已收利息	55,884	28,001
投資活動所用現金淨額	(803,378)	(8,135)
融資活動		
已付非控股權益的股息	–	(1,613)
自限制性股票激勵計劃收取	–	17,645
自限制性股票激勵計劃退款	(1,717)	(257)
租賃負債付款	(16,308)	(25,571)
收購附屬公司額外權益之付款	(16,917)	–
非控股權益注資	2,450	2,450
根據限制性股票激勵計劃出售股份所得款項	2,057	–
根據限制性股票激勵計劃購買股份	–	(35,913)
融資活動所用現金淨額	(30,435)	(43,259)
現金及現金等價物減少淨額	(407,100)	(2,064,076)
期初現金及現金等價物	11,011,462	8,956,316
匯率變動對現金及現金等價物的影響	204	3,684
期末現金及現金等價物	10,604,566	6,895,924



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。

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，一家在中國成立的國有企業。

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

除另有指明外，中期簡明綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2 編製基準

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「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表內規定的所有資料及披露，故應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製的本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 主要會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除因應用經修訂香港財務報告準則而導致的會計政策變動外，截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

3 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則的修訂

於本中期期內，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈的下列經修訂香港財務報告準則，其於2024年1月1日開始的本集團年度期間強制生效，以編製本集團的中期簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂 (2020年)
香港會計準則第1號修訂	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號修訂	供應商融資安排

於本中期期內應用經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或於該等中期簡明綜合財務報表內所載列的披露資料並無重大影響。

4 分部資料

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

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

地區資料

本集團的主要經營實體均位於中國，因此，截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團的全部收入均來自中國。

於2024年6月30日及2023年12月31日，所有非流動資產均位於中國。



5 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的所得款項。截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
商品及服務的類型		
物業管理服務	5,593,282	4,818,132
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	856,498	852,603
社區增值服務	1,249,912	1,272,451
與客戶簽訂合同的收入	7,699,692	6,943,186
非業主增值服務		
— 租金收入	171,682	198,020
總計	7,871,374	7,141,206

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入確認時間		
物業管理服務		
— 一段時間內	5,593,282	4,818,132
非業主增值服務		
— 一段時間內	856,498	852,603
— 於租賃期內	171,682	198,020
社區增值服務		
— 一段時間內	845,343	889,992
— 某一時間點	404,569	382,459
總計	7,871,374	7,141,206

6 其他收入及其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
銀行利息收入	34,461	30,551
其他利息收入(附註(a))	6,601	1,050
政府補貼及稅項優惠(附註(b))	12,301	39,658
罰款收入	3,030	4,991
其他	941	166
	57,334	76,416
其他收益及虧損淨額：		
修訂租賃合約收益／(虧損)淨額	351	(6)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	134	(314)
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(48,611)	(29,825)
按金及其他應收款項減值虧損撥回／(減值虧損)	4,452	(2,536)
匯兌收益淨額	204	3,684
	(43,470)	(28,997)
	13,864	47,419

附註：

- (a) 其他利息收入主要產生自存放於本公司同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款。
- (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。



7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	45,120	43,793
租賃資產及投資物業折舊	142,173	143,006
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	5,005	5,006
	192,298	191,805
融資成本－租賃負債的利息	2,276	2,377
已售貨物成本	374,306	338,903
員工成本(包括董事酬金)：		
－薪金及花紅	1,565,935	1,950,404
－養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	286,254	315,869
－按權益結算以股份為基礎的開支	14,974	19,173
	1,867,163	2,285,446

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	282,370	272,386
遞延稅項	(7,392)	(16,023)
	274,978	256,363

由於本集團截至2024年及2023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。

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%(2023年6月30日止六個月：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。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

9 股息

截至2023年6月30日止六個月，2022年的年度股息人民幣278,326,700元(含稅)已宣派及派付。

截至2024年6月30日止六個月，2023年的年度股息人民幣552,226,733元(含稅)已宣派及已於2024年7月派付。

截至2024年及2023年6月30日止六個月，並無宣派中期股息。

10 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6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	845,958	763,525

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千股 (未經審核)	2023年 千股 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數(附註(a))	548,776	551,995
限制性股票激勵計劃的影響(附註24)	306	—
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(附註(b))	549,082	551,995

附註：

- (a) 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2024年6月30日止六個月期間，本公司1,363,098股H股份已歸屬及76,000股H股份已失效並由本公司委任的獨立受託人在二級市場出售(附註24)。截至2023年6月30日止六個月期間，本公司委任的受託人從二級市場購買1,000,000股H股份(附註24)。
- (b) 每股攤薄盈利是透過調整普通股加權平均數，假設轉換所有具有潛在攤薄影響之普通股來計算的。截至2024年6月30日止六個月期間，公司的具有潛在攤薄影響之普通股包括根據限制性股票激勵計劃授予的限制性股份(附註24)。截至2023年6月30日止六個月期間，限制性股票激勵計劃未產生任何攤薄影響。



11 物業、廠房及設備

截至2024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16,820,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣40,649,000元）。

此外，本集團於截至2024年及2023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25,240,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣17,328,000元）。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2024年6月30日及2023年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

12 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
成本			
於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日（經審核）	946,457	20,554	967,011
添置及租賃修訂	783,334	–	783,334
於2024年6月30日（未經審核）	1,729,791	20,554	1,750,345
累計折舊			
於2023年1月1日（經審核）	450,176	4,359	454,535
年內撥備	285,327	658	285,985
於2023年12月31日及2024年1月1日（經審核）	735,503	5,017	740,520
期內撥備	141,844	329	142,173
於2024年6月30日（未經審核）	877,347	5,346	882,693
賬面淨值			
於2024年6月30日（未經審核）	852,444	15,208	867,652
於2023年12月31日（經審核）	210,954	15,537	226,491

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

13 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2023年1月1日(經審核)	88,000	64,897	152,897
出售一間附屬公司	(3,000)	(904)	(3,904)
於2023年12月31日(經審核)、2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	85,000	63,993	148,993
累計攤銷			
於2023年1月1日(經審核)	38,114	–	38,114
攤銷	10,013	–	10,013
出售一間附屬公司	(3,000)	–	(3,000)
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	45,127	–	45,127
攤銷	5,005	–	5,005
於2024年6月30日(未經審核)	50,132	–	50,132
賬面淨值			
於2024年6月30日(未經審核)	34,868	63,993	98,861
於2023年12月31日(經審核)	39,873	63,993	103,866

14 於聯營企業及合營企業的權益

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於聯營企業及合營企業的投資成本，非上市 應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	12,500 7,759	10,050 5,452
	20,259	15,502



15 存貨

	於2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	19,100	21,575
原材料	1,385	1,430
消費品及其他存貨	7,354	8,360
	27,839	31,365

16 貿易應收款項及應收票據

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註26(c))	838,263	520,624
— 第三方	2,892,176	1,923,291
	3,730,439	2,443,915
減：信貸虧損撥備	(151,986)	(103,375)
	3,578,453	2,340,540
應收票據	1,773	68
	3,580,226	2,340,608

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。

16 貿易應收款項及應收票據(續)

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,377,641	2,205,782
一至兩年	189,352	122,298
兩年以上	13,233	12,528
	3,580,226	2,340,608

本集團收到的所有票據均於一年內到期。

17 預付款項、按金及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項		
—物業、廠房及設備預付款項	4,644	4,330
—向供應商預付的款項(附註(a))	106,136	77,158
	110,780	81,488
按金及其他應收款項		
—按金	183,034	166,035
—代業主支付的款項	545,971	557,073
—應收利息(附註(b))	4,175	18,997
—應收增值稅	91,274	52,396
—其他	10,421	14,149
	834,875	808,650
減：信貸虧損撥備	(36,722)	(41,174)
	798,153	767,476
	908,933	848,964



17 預付款項、按金及其他應收款項(續)

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	4,644	4,330
流動部分	904,289	844,634
	908,933	848,964

附註：

- (a) 於2024年6月30日及2023年12月31日，支付予保利發展控股及其附屬公司(統稱「保利發展控股集團」)的租金開支預付款項計入結餘，金額分別為人民幣474,000元及人民幣1,963,000元。
- (b) 於2024年6月30日及2023年12月31日，有關結餘來自存放於持牌金融機構保利財務存款的應收利息，金額分別為人民幣105,000元及人民幣414,000元。進一步詳情請參閱附註6(a)。

18 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	21	12
銀行及金融機構現金	10,604,545	11,011,450
	10,604,566	11,011,462

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

於2024年6月30日，現金及現金等價物人民幣28,542,000元(2023年12月31日：人民幣29,292,000元)及人民幣10,576,024,000元(2023年12月31日：人民幣10,982,170,000元)分別以港元(「港元」)及人民幣計值。根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准僅通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物包括存放於持牌金融機構保利財務的存款，金額為人民幣901,257,000元(2023年12月31日：人民幣2,026,993,000元)。該款項為無抵押及按市場年利率計息。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

19 貿易應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註26(c))	125,793	62,950
第三方	2,366,208	1,946,126
	2,492,001	2,009,076

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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,437,639	1,953,313
一至兩年	51,454	50,891
兩年以上	2,908	4,872
	2,492,001	2,009,076

20 應計費用及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	882,788	870,737
來自業主的暫收款	828,518	863,579
應付薪金及其他津貼	121,623	218,438
應付股息	552,227	–
其他應付稅項	60,250	75,150
按公平值計入損益的應付代價	–	16,917
其他	109,478	116,360
	2,554,884	2,161,181



21 合約負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	1,636,570	1,422,361
非業主增值服務	12,786	14,954
社區增值服務	100,718	110,339
	1,750,074	1,547,654

22 租賃負債

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	48,934	43,105
一年以上但不足兩年	23,278	41,873
兩年以上但不足五年	37,540	20,332
超過五年	9,422	6,393
	119,174	111,703
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	(48,934)	(43,105)
	70,240	68,598
非流動負債下所示於12個月後到期結清的金額		

23 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： 2023年1月1日(經審核)、 2023年12月31日(經審核)、 2024年1月1日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)	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。

24 限制性股票激勵計劃

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

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

於2022年4月26日（「第一批授予日」），董事會批准根據該計劃實施首次授予（「首次授予」）。第一批實際授予限制性股票4,282,400股，授予價格為每股25.71港元。於第一批授予日的限制性股票公平值（為第一批授予日收盤價與授予價格之差異）為每股24.94港元。

於2023年1月20日（「預留授予日」），董事會批准根據該計劃實施預留授予。預留實際授予限制性股票770,800股，授予價格為每股25.71港元。於預留授予日授予的股票公平值（為預留授予日收盤價與授予價格之差異）為每股32.04港元。

截至2024年6月30日止六個月期間，於兩年鎖定期屆滿及首次授予的第一批解鎖條件達成後，1,363,098股本公司H股歸屬於159名承授人，惟76,000股本公司H股已失效並由一名受託人（「受託人」）出售至二級市場。

下表披露截至2024年6月30日止六個月及2023年12月31日止年度授予的限制性股票數目的變動：

	加權平均公平值 (港元/股)	限制性股票數目
於2023年1月1日(經審核)	24.94	4,282,400
年內授予	32.04	770,800
年內失效	24.94	(104,400)
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	26.05	4,948,800
期內歸屬	24.94	(1,363,098)
期內失效	27.61	(76,000)
於2024年6月30日(未經審核)	26.44	3,509,702



24 限制性股票激勵計劃(續)

一名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票按照該計劃的規定歸屬。於歸屬後，受託人將股票轉讓予激勵對象。若未達成業績條件或服務條件，對應批次的待歸屬股票無法解鎖，則未解鎖的限制性股票將根據該計劃由受託人或其他第三方購回。

截至2023年12月31日止年度，受託人以總現金代價人民幣120,097,000元(以購買當日的匯率計算)購買3,878,200股H股，並計入本公司的權益。

受託人根據該計劃持有的股份變動如下：

	限制性股票數目	金額 人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	1,070,600	45,912
年內購買股票	3,878,200	120,097
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	4,948,800	166,009
期內歸屬	(1,363,098)	(45,726)
期內失效	(76,000)	(2,549)
於2024年6月30日(未經審核)	3,509,702	117,734

截至2024年6月30日止六個月，本集團就本公司授予的限制性股票確認股份支付費用總額人民幣14,974,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣19,173,000元)。

25 資本承擔

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關購買物業、廠房及設備的資本開支(已訂約但未撥備)	4,033	5,606

26 重大關聯方交易及結餘

除於中期簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於期內與關聯方訂立下列重大交易及於報告期末有以下結餘。

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團的關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司(本集團除外)
中國保利集團	最終控股公司及其附屬公司(保利發展控股集團及保利財務除外)
保利財務	中國保利集團的附屬公司

26 重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	58,917	59,230
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	713,898	661,307
— 社區增值服務	157,241	220,463
— 租金收入	33,031	33,609
攤分租金開支	7,440	33,899
租賃合約安排		
— 租賃資產	868,340	354,217
— 租賃負債	40,260	28,003
— 折舊	152,759	147,310
— 利息開支	740	743
— 短期租賃開支	2,904	1,815
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	24,117	9,027
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	69,377	81,783
— 社區增值服務	2,833	10,286
— 租金收入	611	3,049
租賃合約安排		
— 租賃資產	2,204	—
— 租賃負債	2,153	—
— 折舊	472	133
— 利息開支	52	—
— 短期租賃開支	501	115
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	5,768	1,693
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	24,240	25,760
— 社區增值服務	2,369	3,819
中國保利集團		
提供服務		
— 物業管理服務	11,401	9,044
— 租金收入	5,555	4,355
採購商品	120,481	4,098
出售持公平值計入其他全面收入的金融資產	—	13,111
保利財務		
利息收入	6,601	1,047



26 重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	700,293	422,405
— 按金及其他應收款項	21,634	18,993
— 貿易應付款項	52,260	42,459
— 應計費用及其他應付款項	65,962	68,159
— 合約負債	37,948	28,185
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	101,924	77,063
— 按金及其他應收款項	1,587	1,409
— 貿易應付款項	15,597	13,748
— 應計費用及其他應付款項	3,969	1,431
— 合約負債	2,108	5,129
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	34,353	20,769
— 按金及其他應收款項	164	175
— 貿易應付款項	5,565	5,151
— 應計費用及其他應付款項	6,325	522
— 合約負債	5,434	5,585
中國保利集團		
— 貿易應收款項	1,693	387
— 按金及其他應收款項	268	226
— 貿易應付款項	52,371	1,592
— 應計費用及其他應付款項	2,441	2,541
— 合約負債	374	19

截至2024年6月30日及2023年12月31日，所有結餘均為無抵押、不計息及按要求或按合約條款償還。

26 重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 與其他國家控制實體的重大交易

本集團部分業務在目前由中國政府直接或間接擁有或控制的企業(「**國家控制實體**」)主導的經濟環境進行。此外，本集團本身為中國保利集團下較大型集團公司的一部分，該集團由中國政府控制。除與本附註所披露的中國保利集團、其他關連人士及關聯方進行的交易外，本集團亦與其他國家控制實體進行業務。本集團認為，就本集團與彼等進行的業務交易而言，該等國家控制實體為獨立第三方。

於製訂與其他國家控制實體交易的定價策略及批准過程時，本集團並無區分對手方是否國家控制實體。

於截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團向其他國有企業提供物業管理服務。本集團大部分銀行存款存放於與政府相關的金融機構，所產生的利息收入與彼等相關。於製訂服務的定價策略及批准過程時，本集團並無區分對手方是否國家控制企業。本集團認為，全部該等交易乃於日常業務過程中按正常商業條款進行。

27 金融工具公平值計量

本集團若干金融工具按於報告期末的公平值計量。在能取得可觀察市場數據時，本集團使用有關數據估計公平值。至於使用第三級重大不可觀察輸入數據的工具，本集團會委聘獨立合資格估值師進行估值。財務部與合資格外聘估值師緊密合作，以制定合適的估值技術及模型輸入數據。財務部於各報告日期向本公司董事匯報結果，以解釋公平值波動的原因。

下表呈列該等金融資產及金融負債公平值的釐定方法，以及公平值計量所劃分的公平值等級(第一至三級)相關資料(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)，此等級別的劃分乃基於公平值計量輸入數據的可觀察程度。

- 第一級公平值計量來自從活躍市場獲得的相同資產或負債的報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量來自除第一級包含的報價外，資產或負債的直接(即作為價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據；及
- 第三級公平值計量來自包含並非基於可觀察市場數據之資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術。



27 金融工具公平值計量(續)

(a) 本集團按經常基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

於2023年12月31日的公平值層級	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的應付代價				
– 收購成都華昌物業發展有限責任公司 (「華昌物業」)產生的負債	–	–	16,917	16,917

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於以下日期的公平值		估值技術	不可觀察輸入數據	輸入數據與 公平值的關係
	2024年6月30日	2023年12月31日			
收購華昌物業產生的負債	–	人民幣 16,917,000	貼現現金流量法	不適用(附註)	不適用

附註：

增持華昌物業16.7%股權的收購協議已於2024年1月結算。

截至2024年6月30日止六個月及截至2023年12月31日止年度的第3級公平值計量結餘變動如下：

	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產 人民幣千元	按公平值計入 損益的應付代價 人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	12,000	16,917
於其他全面收入中確認的公平值變動	1,111	–
出售	(13,111)	–
於2023年12月31日及2024年1月1日(經審核)	–	16,917
支付	–	(16,917)
於2024年6月30日(未經審核)	–	–

截至2024年6月30日止六個月及2023年12月31日止年度，第1級與第2級之間並無轉移，或轉入或轉出第3級。

(b) 本集團並非按經常基準以公平值計量的金融資產及金融負債的公平值

本集團認為，於中期簡明綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。