

2025 中期報告

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

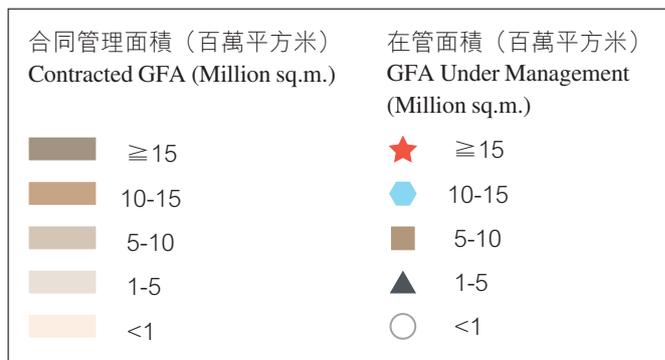


UP TO DO
耕新[•]有為
2025

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	23
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	24
中期簡明綜合財務狀況表	25
中期簡明綜合權益變動表	27
中期簡明綜合現金流量表	29
中期簡明綜合財務報表附註	30

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2025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，在國有物業服務企業中排名第一。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2025年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為996.1百萬平方米與833.7百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的191個城市。



公司資料

截至二零二五年八月二十五日，即本中期報告日期（「本報告日期」）

董事會

執行董事

吳蘭玉女士（董事長）
姚玉成先生（總經理）（於2025年6月6日獲委任）

非執行董事

劉平先生
劉智慧先生（於2025年6月6日獲委任）

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）
劉智慧先生（於2025年6月6日獲委任）
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
姚玉成先生（於2025年6月6日獲委任）
譚燕女士
張禮卿先生

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
太新金融中心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	
	2025年	2024年
收入(人民幣百萬元)	8,392.0	7,871.4
毛利(人民幣百萬元)	1,626.7	1,610.1
毛利率	19.38%	20.46%
期內溢利(人民幣百萬元)	904.0	854.6
淨利率	10.8%	10.9%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	890.6	846.0
每股基本盈利(人民幣元)	1.6178	1.5415
股東權益回報率(加權平均)	9.2%	9.6%

中期簡明綜合財務狀況表概要

	於2025年	於2024年
	6月30日	12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	17,620.1	16,781.2
現金及銀行結餘(人民幣百萬元)	11,624.1	11,866.7
權益總額(人民幣百萬元)	10,055.6	9,871.3
資產負債率	42.9%	41.2%



2025中國物業服務百強企業TOP2



2025中國物業服務力百強企業TOP1



2025中國高端物業服務力TOP20企業



2025中國國有物業服務企業綜合實力100強第1名



2025中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2025中國物業服務百強企業經營績效TOP10



2025中國物業服務質量領先企業



2025中國智慧城市服務領先企業



2025中國國有物業服務優秀企業



2025中國紅色物業服務優秀企業



2025中國FM設施管理領先企業



2025中國城市服務TOP20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2025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，在國有物業服務企業中排名第一。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，2024年度的品牌價值約人民幣268億元。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2025年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為996.1百萬平方米與833.7百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的191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75.4%

截至2025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6,324.8百萬元，較2024年同期上升約13.1%，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					
	2025年		2024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)	360,691	36.2	1,753	349,986	36.8	1,663
第三方(附註2)	635,376	63.8	1,516	599,879	63.2	1,505
合計	996,067	100.0	3,269	949,865	100.0	3,168

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十五年蟬聯「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1,451.7億元，位列行業第一。於2025年6月30日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為360.7百萬平方米。

管理層討論和分析

本集團堅定市場化發展路線，期內新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣1,406.1百萬元，同比增長17.2%，拓展規模保持行業第一梯隊。本集團聚焦拓展質量提升，於優質核心城市圈內深度挖潛大型優質客戶，單年合同金額超千萬元的新拓展第三方項目單年合同金額佔比達56.2%。期內位於核心50城的新拓展第三方項目單年合同金額佔比達84.6%，同比提升5.1個百分點，其中北京、廣州、天津期內拓展業績分別超億元。於2025年6月30日，來自第三方項目的合同管理面積約為635.4百萬平方米，佔總合同管理面積約63.8%。

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	2025年				2024年				在管項目 數量	
	收入		在管面積		收入		在管面積			
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%		
保利發展控股集團(附註)	3,546,400	56.1	284,050	34.1	1,548	3,275,508	58.6	265,647	35.1	1,383
第三方(附註)	2,778,351	43.9	549,653	65.9	1,364	2,317,774	41.4	491,188	64.9	1,284
總計	6,324,751	100.0	833,703	100.0	2,912	5,593,282	100.0	756,835	100.0	2,667

附註：見第6頁附註1及附註2。

本集團來自保利發展控股集團所開發項目的在管面積規模實現穩步增長。於2025年6月30日，本集團來自保利發展控股集團所開發項目的在管面積約為284.1百萬平方米，較2024年底的在管面積增長約6.2百萬平方米。截至2025年6月30日止六個月，來自保利發展控股集團所開發項目的物業管理服務收入約為人民幣3,546.4百萬元，較2024年同期增長約8.3%，佔物業管理服務總收入約56.1%。

經過多年的市場化拓展積累，第三方項目增長成為本集團規模化發展的重要驅動。於2025年6月30日，本集團來自第三方項目的在管面積達到549.7百萬平方米，較2024年底增長約24.0百萬平方米，佔總在管面積約65.9%。來自第三方項目的物業管理服務收入保持較快速增長，截至2025年6月30日止六個月約為人民幣2,778.4百萬元，較2024年同期增長約19.9%，佔物業管理服務總收入約43.9%，同比提高約2.5個百分點。

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	2025年					2024年				
	收入		在管面積		在管項目	收入		在管面積		在管項目
	人民幣千元	%	千平方米	%	數量	人民幣千元	%	千平方米	%	數量
住宅社區	3,606,319	57.0	321,048	38.5	1,724	3,272,984	58.5	299,034	39.5	1,556
非住宅物業	2,718,432	43.0	512,655	61.5	1,188	2,320,298	41.5	457,801	60.5	1,111
—商業及寫字樓	1,148,136	18.2	45,337	5.4	485	884,880	15.8	35,828	4.7	433
—公共及其他物業	1,570,296	24.8	467,318	56.1	703	1,435,418	25.7	421,973	55.8	678
合計	6,324,751	100.0	833,703	100.0	2,912	5,593,282	100.0	756,835	100.0	2,667

針對住宅社區，本集團構建以「安全、便捷、專業、意趣、透明、和諧」為內核的「I-TRUST」服務體系，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，引領品質服務新標準。依託優質品牌口碑，本集團於北京、上海、杭州等高能級城市加大存量住宅項目拓展，期內新拓展存量住宅項目19個，單年合同額達到9,312萬元，同比增加47.9%。於2025年6月30日，本集團住宅社區的在管面積約為321.0百萬平方米。截至2025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3,606.3百萬元，較2024年同期增長約10.2%。

針對商業及寫字樓，本集團立足「星雲企服」物業服務品牌，為客戶提供物業管理、資產管理與企業服務「三位一體」式服務，以高質量國資服務，為企業提供生產、經營、辦公、生活等全場景的生產經營保障。期內，本集團持續深耕金融、能源、汽車及大消費等細分重點行業客戶，其中，截至2025年6月30日，本集團已服務7個銀行總行，細分行業優勢加速形成。同時，本集團緊密圍繞高端製造業、新能源、互聯網等產業客戶的專業、高效服務需求，深化IFM綜合設施設備服務佈局與客戶開發，贏得了京東集團、網易集團、海爾集團及新能源車企等行業頭部客戶服務採購。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人民幣510.1百萬元。截至2025年6月30日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為45.3百萬平方米。截至2025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1,148.1百萬元，較2024年同期增長約29.8%。

管理層討論和分析

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。本集團以物業管理服務為底座，打磨細分業態專屬化服務與資產運營能力，推動公共物業服務向綜合運營服務產品升級。在城鎮景區細分業態，本集團構建了「物業服務+IP打造+商業運營」三位一體全域運營模式，已於深圳西湧國際濱海旅遊景區、廣州花都竹洞村、廣州黃埔長洲島等多個項目落地景區綜合運營服務。期內，本集團廣州海珠濕地公園項目在物業管理服務內容基礎上，增加票務運營、場景策劃、活動接待等多項文旅服務，實現服務內容疊加升級。截至2025年6月30日止六個月，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699.6百萬元。截至2025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1,570.3百萬元，較2024年同期增長約9.4%，佔物業管理服務總收入的比重約24.8%。

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，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		
	2025年 (人民幣元／平方米／月)	2024年	變動(人民幣)
住宅社區	2.47	2.33	增加0.14元
— 保利發展控股集團	2.56	2.44	增加0.12元
— 第三方	1.95	1.82	增加0.13元

非業主增值服務 — 佔總收入約10.3%

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			
	2025年		2024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	409,406	47.4	535,377	52.1
寫字樓租賃	115,619	13.4	171,682	16.7
其他非業主增值服務	338,056	39.2	321,121	31.2
總計	863,081	100.0	1,028,180	100.0

截至2025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863.1百萬元，較2024年同期下降約16.1%，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變化出現下降。期內，本集團其他非業主增值服務收入約為人民幣338.1百萬元，同比提升5.3%，主要由於本集團加速佈局房屋修繕等工程服務，帶動業務增量規模穩步提升。

社區增值服務 – 佔總收入約14.3%

本集團圍繞社區資產與社區生活場景，打造覆蓋家裝美居服務、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的增值服務生態體系，滿足業主在社區場景下的專屬化服務需求，提升居住的便捷度與幸福感。

截至2025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1,204.1百萬元，較去年同期下降約3.7%，佔總收入比例約14.3%。本集團持續聚焦核心品類、加強核心單品打造，體系化增強產業能力，在社區零售、車位代銷等核心業務條線實現企穩回升，有效應對社區消費市場波動及競爭加劇等多重挑戰。

未來發展

2025年是「十四五規劃」收官之年，中國經濟持續釋放增長韌性，物業服務行業迎來品質化、精益化、數字化發展的關鍵階段。上半年，本集團持續審慎經營，以品質服務與精益運營贏得市場，實現業務規模穩步增長、管理效益不斷夯實。下半年，本集團將在增強增長動能、品質基石、組織效能與科技賦能四大維度協同發力，實現規模與效益的動態平衡、服務與創新的深度融合，把握當下行業發展機遇。

在增長動能維度，我們將聚焦核心產品與重點市場，深化產品能力與業務佈局，促進業務發展穩健進階。**在市場拓展上**，我們將強化拓展規劃佈局，以數據驅動拓展策略升級，實現業態結構、區域密度與客戶的更優組合。同時我們將深化服務邊界延展，面向商辦業態強化樓宇的全週期服務，在公服領域推進綜合運營解決方案，加速高附加值業務增長極的規模釋放，進一步促進規模增長、利潤優化與現金流安全的均衡提升。**在增值業務上**，我們將重點加強到家服務、資產運營與工程修繕三大核心條線的能力建設，通過更具針對性的資源投入與機制創新，做透產品設計、做實服務交付，加速業務標桿打造與專業能力複製，構建基礎物業與增值服務協同促進的生態體系，培育未來新增長曲線。

在品質基石維度，我們堅信，唯有將品質服務嵌入組織基因，方能長久贏得客戶口碑與市場信任。我們將以「三維標準化」體系為抓手，促進業務標準化、標準流程化、流程數字化的升級。下半年，本集團將著重推進品質運營數字化，加速客戶響應中心與工單系統的智能升級，構建以數據中台為支撐的「品質數字大腦」，通過實時採集設備狀態、環境指標、工單時效等數據，深度融合人工智能（「AI」）算法，推動服務管控從「事後糾偏」走向「事前預見」、服務過程從傳統作業向智慧化轉型。

在組織效能維度，我們以「人才戰略」先行，引領專業能力建設與管理效率提升。在人才團隊建設上，本集團實施「選優配強、能上能下」的人才管理體系，強化市場對標型人才引進機制，加大在市場拓展、增值服務、科技應用等核心攻堅領域的戰略性人才佈局；在激勵機制上，本集團將著眼長短期經營目標，優化激勵配置，聚力驅動經營突破與能力建設，構築長期競爭壁壘；在運營提效上，本集團將堅定推進項目片區化整合，促進規模效應釋放，並深化業財一體化看板等數字化應用，促進管理穿透力進一步增強，實現組織扁平與管理效率提升。

在科技賦能維度，本集團將深化機器人、AI大模型等工具在物業服務場景的智能化落地，使科技應用成為重塑服務流程、培育差異化競爭力的核心抓手。在基礎服務層，本集團將加速清潔機器人、無感通行等設備的規模化部署，同時探索各業態高重複作業場景的智能化設備應用，降低人工依賴的同時提升服務一致性；在客戶交互層，將探索AI大模型在客戶分析、智能客服響應、智能工單調度等場景的深度賦能，通過將科技嵌入服務價值鏈，促進服務響應效率與服務體驗的提升；在管理運營層面，將夯實全域數據中台能力，為業態規劃、成本測算、風險預警等提供決策支撐，構建「感知—分析—決策—執行」的智能化閉環生態。

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：

	2025年		2024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	6,324,751	75.4	5,593,282	71.0	13.1
非業主增值服務	863,081	10.3	1,028,180	13.1	-16.1
社區增值服務	1,204,133	14.3	1,249,912	15.9	-3.7
合計	8,391,965	100.0	7,871,374	100.0	6.6

截至2025年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣8,392.0百萬元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣7,871.4百萬元），較2024年同期增加約6.6%。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6,765.2百萬元（截至2024年6月30日止六個月：約人民幣6,261.2百萬元），較2024年同期增加約8.0%。服務成本的增加主要是由於本集團管理規模的持續擴大，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：

	2025年		2024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	1,049,125	64.5	939,047	58.3	16.79
非業主增值服務	96,790	5.9	185,537	11.5	18.05
社區增值服務	480,814	29.6	485,550	30.2	38.85
合計	1,626,729	100.0	1,610,134	100.0	20.46

截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣1,626.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,610.1百萬元增加約1.0%，本集團的毛利率從2024年同期約20.46%下降至約19.38%。

截至2025年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為16.59%（截至2024年6月30日止六個月：約16.79%），較2024年同期下降約0.2個百分點。

截至2025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11.21%（截至2024年6月30日止六個月：約18.05%），較2024年同期下降約6.84個百分點，主要由於地產行業持續調整以及寫字樓租賃市場的影響。

截至2025年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為39.93%（截至2024年6月30日止六個月：約38.85%），較2024年同期上升約1.08個百分點。

其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2025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14.9百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣13.9百萬元增加約7.7%。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣444.9百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣489.9百萬元減少約9.2%。本集團的行政開支佔總收入的比例約為5.3%（截至2024年6月30日止六個月：約6.2%），較2024年同期下降約0.9個百分點。

期內溢利

截至2025年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣904.0百萬元，較2024年同期的約人民幣854.6百萬元增加約5.8%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣890.6百萬元，較2024年同期的約人民幣846.0百萬元增加約5.3%；淨利率約為10.8%，較2024年同期的10.9%減少約0.1個百分點。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2025年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2025年6月30日，流動資產約為人民幣14,568.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣13,636.0百萬元增長約6.8%。於2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣11,624.1百萬元，其中包含現金及現金等價物約人民幣9,648.1百萬元以及定期存款本金約人民幣1,976.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣11,866.7百萬元減少約2.0%。於2025年6月30日，本集團的資產負債率約為42.93%，較於2024年12月31日的約41.18%增加約1.75個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2025年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣10,055.6百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣9,871.3百萬元增加約人民幣184.3百萬元，增加約1.87%，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、傢俱及設備。於2025年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣249.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣239.6百萬元增加約人民幣9.6百萬元，主要由於期內資產採購增加所致。

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、車位和會所。於2025年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣607.3百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣729.9百萬元減少約人民幣122.5百萬元，主要由於計提折舊所致。

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2025年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣90.7百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣94.0百萬元減少約人民幣3.3百萬元，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2025年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣3,926.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,815.8百萬元增加約人民幣1,110.3百萬元，乃主要由於本集團管理規模的持續擴大，貿易應收款增加。

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2025年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣958.7百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣897.9百萬元增加約人民幣60.8百萬元，乃主要由於本集團管理規模的持續擴大而導致代業主及住戶支付的水電費增加所致。

貿易應付款項

於2025年6月30日，貿易應付款項約為人民幣2,611.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,754.1百萬元減少約5.2%。主要是由於本集團外包費用支付進度加快所致。

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2025年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣2,726.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,008.4百萬元增加約35.7%，主要是由於於2025年6月30日，應付股息約為人民幣737.0百萬元(2024年12月31日：無)，為已宣派的2024年度股息於2025年6月30日尚未派發。

借款

於2025年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2025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「管理層討論和分析」章節的「未來發展」及本公司日期為2024年12月31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，本集團於期內並無其他有關重大投資、重大收購及出售的具體計劃。

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2025年6月30日，本集團已使用募集資金約4,123.0百萬港元。

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及日期為2024年12月31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1,095.2百萬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	於修訂後 調整的	於修訂後的	尚未 動用所得款項 淨額的預期 動用時間表	
			截至2024年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	截至2025年 6月30日止 實際動用所得 款項淨額 百萬港元		截至2025年 6月30日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元
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	14.5	756.6	553.8	206.5	550.1	2027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	0.0	3,261.4	0.0	不適用
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	5.0	260.9	186.8	80.4	180.5	2027年12月31日 或之前
運營資金及一般公司用途	18.0	939.3	419.8	574.7	364.6	2027年12月31日 或之前
合計	100.0	5,218.2	1,160.3	4,123.0	1,095.2	

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2025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2025年6月30日後直至本報告日期，本集團無重大期後事項。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團有30,310名僱員（於2024年6月30日：31,840名僱員）。截至2025年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣1,646.8百萬元。

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「3+2」組織升級，開展內部招聘「活水計劃」及各業務單元關鍵崗位人才引進，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體系及梯隊建設，圍繞物業核心崗位「項目一號位」，開展項目經理競聘及儲備選拔，持續升級關鍵崗位人才管理體系。同時，為激發一線員工動能，規劃設計「星火關愛八項舉措」，在員工關懷、多元激勵、組織生態三個方面推出員工基礎保障「百千萬工程」，實現關懷有溫度、貢獻有回響、生態有保障。

中期股息

本公司董事會不建議派發截至2025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2025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2025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2025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2025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。於2025年1月20日，董事會批准了預留授予之第一批解鎖。於2025年4月28日，董事會批准了首次授予之第一批授予的第二批解鎖。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、2024年5月13日、2025年1月20日及2025年4月28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；(vii)本計劃項下首次授予之第一批解鎖；(viii)本計劃項下預留授予之第一批解鎖；及(ix)本計劃項下首次授予之第二批解鎖。

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25。

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2025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	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⁾	實益擁有人	77,088 (L)	0.01
		其他 ⁽²⁾	39,712 (L) ⁽²⁾	0.01
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184 (L)	0.06
姚玉成	保利物業 ⁽¹⁾	實益擁有人	26,862(L)	0.01
		其他 ⁽²⁾	54,538 (L) ⁽²⁾	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：好倉—L

- 於2025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206,333,310股，H股347,000,090股。
- 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(i) 38,544股股份已於2024年內歸屬至吳蘭玉女士；及(ii) 38,544股以及26,862股股份於期內分別歸屬至吳蘭玉女士及姚玉成先生。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2025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2025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	中國保利集團有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	193,666,690 (L)	55.81	35.00
	保利南方集團有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	193,666,690 (L)	55.81	35.00
	保利發展控股集團股份有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	173,666,690 (L)	50.05	31.386
		受控法團的權益	20,000,000 (L)	5.76	3.614
	廣州保利和泰控股有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	20,000,000 (L)	5.76	3.614
	西藏和泰企業管理有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	20,000,000 (L)	5.76	3.614
	Pandanus Associates Inc. ⁽²⁾	受控法團的權益	17,669,600 (L) ⁽²⁾	5.09 ⁽²⁾	3.19
	Pandanus Partners L.P. ⁽²⁾	受控法團的權益	17,669,600 (L) ⁽²⁾	5.09 ⁽²⁾	3.19
	FIL Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	17,669,600 (L) ⁽²⁾	5.09 ⁽²⁾	3.19
	China International Capital Corporation Limited ⁽³⁾	受控法團的權益	8,764,200 (L) ⁽³⁾	2.52 ⁽³⁾	1.58
			6,642,000 (S) ⁽³⁾	1.91 ⁽³⁾	1.20
	China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited ⁽³⁾	受控法團的權益	8,238,000 (L) ⁽³⁾	2.37 ⁽³⁾	1.48
	China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited ⁽³⁾	持有股份的保證 權益的人	8,238,000 (L) ⁽³⁾	2.37 ⁽³⁾	1.48
	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⁾	1.92 ⁽⁴⁾	1.20
內資股	中國保利集團有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	206,333,310 (L)	100.00	37.289
	保利南方集團有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	206,333,310 (L)	100.00	37.289
	保利發展控股集團股份有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	206,333,310 (L)	100.00	37.289

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉－L；淡倉－S

* 於2025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206,333,310股，H股347,000,090股。

- (1) (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。
- (2) Pandanus Partners L.P.為Pandanus Associates Inc.全資擁有，FIL Limited由Pandanus Partners L.P.持有47.90%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17,669,600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。
- (3) China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited為China International Capital Corporation Limited全資擁有，China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited為China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited全資擁有。根據截至2025年6月30日止China International Capital Corporation Limited作出的最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2020年2月26日)，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。根據截至2025年6月30日止China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited及China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited作出的最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2020年1月9日)，China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited及China International Capital Corporation Hong Kong Securities 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8,238,000股H股好倉之權益。本公司193,666,690股內資股於2025年4月14日完成H股全流通，導致H股總數上升。China International Capital Corporation Limited所持有或擁有的本公司好倉權益數佔H股比例從5.72%下降到2.52%，淡倉權益數佔H股比例從4.33%下降到1.91%。China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited及China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited所持有或擁有的本公司好倉權益數佔H股比例從6.18%下降到2.37%。
- (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合共6,681,400股H股好倉之權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2025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。本公司193,666,690股內資股於2025年4月14日完成H股全流通，導致H股總數上升，建信(北京)所持有或擁有的本公司權益數佔H股比例從5.01%下降到1.92%。

除上文所披露者外，於2025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。

董事及監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2025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：

黃海先生不再擔任本公司董事，自2025年3月31日起生效。

姚玉成先生及劉智慧先生獲委任為本公司董事，自2025年6月6日起生效。

廖模瓊女士、楊海波先生及穆靜女士不再擔任本公司監事，自2025年7月29日起生效。

吳蘭玉女士獲委任為保利發展控股副總經理，自2025年8月8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24至50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2025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號編製及呈列該等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，2025年8月25日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	8,391,965	7,871,374
服務成本		(6,765,236)	(6,261,240)
毛利		1,626,729	1,610,134
其他收入及其他收益及虧損淨額	6	14,936	13,864
銷售及營銷開支		(3,489)	(3,560)
行政開支		(444,854)	(489,916)
其他開支		(1,704)	(999)
應佔聯營企業及合營企業業績		1,111	2,307
融資成本		(2,078)	(2,276)
除稅前溢利	7	1,190,651	1,129,554
所得稅開支	8	(286,611)	(274,978)
期內溢利及全面收入總額		904,040	854,576
以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		890,612	845,958
— 非控股權益		13,428	8,618
		904,040	854,576
每股盈利 (以人民幣元／股表示)			
— 基本	10	1.62	1.54
— 攤薄	10	1.62	1.54

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	249,163	239,574
租賃資產及投資物業	12	607,331	729,862
無形資產	13	90,695	93,980
於聯營企業及合營企業的權益	14	23,738	25,174
物業、廠房及設備預付款項	17	5,457	6,711
遞延稅項資產		57,773	56,388
定期存款	18	2,017,070	1,993,544
		3,051,227	3,145,233
流動資產			
存貨	15	36,003	31,635
貿易應收款項及應收票據	16	3,926,160	2,815,815
預付款項、按金及其他應收款項	17	958,674	897,883
現金及現金等價物	19	9,648,051	9,890,671
		14,568,888	13,636,004
流動負債			
貿易應付款項	20	2,611,135	2,754,128
應計費用及其他應付款項	21	2,726,136	2,008,353
合約負債	22	1,891,542	1,823,909
租賃負債	23	46,209	42,889
應付所得稅		228,417	211,304
		7,503,439	6,840,583
流動資產淨值		7,065,449	6,795,421
資產總值減流動負債		10,116,676	9,940,654

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	23	55,315	62,757
遞延稅項負債		5,719	6,549
		61,034	69,306
資產淨值		10,055,642	9,871,348
股本及儲備			
股本	24	553,333	553,333
儲備		9,318,934	9,147,681
本公司擁有人應佔權益		9,872,267	9,701,014
非控股權益		183,375	170,334
權益總額		10,055,642	9,871,348

第24至50頁所載中期簡明綜合財務報表經董事會於2025年8月25日批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

吳蘭玉
董事

姚玉成
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	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25)	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	股份 支付儲備 人民幣千元 (附註25)	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
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	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25)	-	-	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25)	-	-	2,549	(492)	-	-	-	2,057	-	2,057
確認按權益結算的股份支付(附註25)	-	-	-	-	-	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

中期簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

本公司擁有人應佔

	股本		限制性股票 激勵計劃		股份		保留溢利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	所持股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	支付儲備 人民幣千元				
		(附註(a))	(附註25)		(附註(b))	(附註25)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日(經審核)	553,333	4,535,479	(116,374)	10,380	276,667	58,223	4,383,306	9,701,014	170,334	9,871,348
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	890,612	890,612	13,428	904,040
向附屬公司非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(387)	(387)
根據限制性股票激勵計劃歸屬股份的影響(附註25)	-	-	52,994	16,454	-	(34,548)	-	34,900	-	34,900
根據限制性股票激勵計劃出售股份(附註25)	-	-	1,367	(180)	-	-	-	1,187	-	1,187
撥回按權益結算的股份支付(附註25)	-	-	-	-	-	(18,406)	-	(18,406)	-	(18,406)
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(737,040)	(737,040)	-	(737,040)
於2025年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	(62,013)	26,654	276,667	5,269	4,536,878	9,872,267	183,375	10,055,642

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。

中期簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

截至6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所得現金	71,375	616,606
已付所得稅	(269,596)	(187,617)
已付利息	(2,078)	(2,276)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(200,299)	426,713
投資活動		
已收聯營企業股息	2,547	-
購買物業、廠房及設備	(44,335)	(17,134)
購買租賃資產及其他投資物業	(3,715)	(839,993)
於聯營公司注資	-	(2,450)
出售物業、廠房及設備所得款項	711	315
收購一間附屬公司的現金流入淨額	5,942	-
已收利息	9,310	55,884
投資活動所用現金淨額	(29,540)	(803,378)
融資活動		
已付非控股權益的股息	(387)	-
限制性股票激勵計劃歸還款	(130)	(1,717)
租賃負債付款	(13,168)	(16,308)
收購附屬公司額外權益之付款	-	(16,917)
非控股權益注資	-	2,450
根據限制性股票激勵計劃出售股份所得款項	1,187	2,057
融資活動所用現金淨額	(12,498)	(30,435)
現金及現金等價物減少淨額	(242,337)	(407,100)
期初現金及現金等價物	9,890,671	11,011,462
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(283)	204
期末現金及現金等價物	9,648,051	10,604,566

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(「中國保利集團」)，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」)以及聯交所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會計準則編製的本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3 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會計準則而導致的會計政策變動外，截至2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者相同。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

3 會計政策(續)

應用香港財務報告會計準則的修訂

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會計準則，其於2025年1月1日開始的本集團年度期間生效，以編製本集團的中期簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號修訂 缺乏可兌換性

於本中期期內應用經修訂香港財務報告會計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2025年及2024年6月30日止六個月，本集團的全部收入均來自中國。

於2025年6月30日及2024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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務的類型		
物業管理服務	6,324,751	5,593,282
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	747,462	856,498
社區增值服務	1,204,133	1,249,912
與客戶簽訂合同的收入	8,276,346	7,699,692
非業主增值服務		
— 租金收入	115,619	171,682
總計	8,391,965	7,871,374

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	6,324,751	5,593,282
非業主增值服務		
— 一段時間內	747,462	856,498
— 於租賃期內	115,619	171,682
社區增值服務		
— 一段時間內	850,847	845,343
— 某一時間點	353,286	404,569
總計	8,391,965	7,871,374

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
銀行利息收入	34,481	34,461
其他利息收入(附註(a))	5,600	6,601
政府補貼(附註(b))	6,371	12,301
罰款收入	6,972	3,030
其他	18,158	941
	71,582	57,334
其他收益及虧損淨額：		
修訂租賃合約收益淨額	975	351
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(354)	134
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(52,299)	(48,611)
按金及其他應收款項減值虧損(撥備)/撥回	(4,685)	4,452
匯兌(虧損)/收益淨額	(283)	204
	(56,646)	(43,470)
	14,936	13,864

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。

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	45,175	45,120
租賃資產及投資物業折舊	138,057	142,173
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	4,256	5,005
	187,488	192,298
融資成本－租賃負債的利息	2,078	2,276
已售貨物成本	322,140	374,306
員工成本(包括董事酬金)：		
－薪金及花紅	1,400,023	1,565,935
－養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	265,221	286,254
－按權益結算以股份為基礎的開支(撥回)/撥備	(18,406)	14,974
	1,646,838	1,867,163

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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」)	288,729	282,370
遞延稅項	(2,118)	(7,392)
	286,611	274,978

由於本集團截至2025年及2024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%(截至2024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

(以人民幣列示)

9 股息

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2025年6月30日止六個月，2024年的年度股息人民幣737,040,089元(含稅)已宣派及已於2025年7月派付。

截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	890,612	845,958

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千股 (未經審核)	2024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))	550,501	548,776
限制性股票激勵計劃的影響(附註(b))	293	306
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(附註(b))	550,794	549,082

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2025年6月30日止六個月期間，本公司1,579,776股(截至2024年6月30日止六個月：1,363,098股)H股已歸屬及40,738股(截至2024年6月30日止六個月：76,000股)H股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25)。
- (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2025年及2024年6月30日止六個月期間，按上述方法計算的股份數目乃與假設根據限制性股票激勵計劃授出的限制性股票(附註25)進行轉換時將予發行的股份數目進行比較，並調整差額以釐定用於計算每股攤薄盈利的股份加權平均數。

11 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備項目的總成本為人民幣45,589,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣16,820,000元），主要為購置節能改造項目設備。

此外，本集團於截至2025年及2024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20,858,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣25,240,000元）。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2025年6月30日及2024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2024年1月1日（經審核）	946,457	20,554	967,011
添置	783,610	–	783,610
於租賃屆滿時終止確認及租賃修訂	(833,654)	–	(833,654)
於2024年12月31日及2025年1月1日（經審核）	896,413	20,554	916,967
添置	–	15,526	15,526
於2025年6月30日（未經審核）	896,413	36,080	932,493
累計折舊			
於2024年1月1日（經審核）	735,503	5,017	740,520
年內撥備	279,581	658	280,239
於租賃屆滿時終止確認及租賃修訂	(833,654)	–	(833,654)
於2024年12月31日及2025年1月1日（經審核）	181,430	5,675	187,105
期內撥備	137,728	329	138,057
於2025年6月30日（未經審核）	319,158	6,004	325,162
賬面淨值			
於2025年6月30日（未經審核）	577,255	30,076	607,331
於2024年12月31日（經審核）	714,983	14,879	729,862

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

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2024年1月1日(經審核)、2024年12月31日(經審核) 及2025年1月1日(經審核)	85,000	63,993	148,993
收購一間附屬公司(附註27)	–	971	971
於2025年6月30日(未經審核)	85,000	64,964	149,964
累計攤銷			
於2024年1月1日(經審核)	45,127	–	45,127
攤銷	9,886	–	9,886
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	55,013	–	55,013
攤銷	4,256	–	4,256
於2025年6月30日(未經審核)	59,269	–	59,269
賬面淨值			
於2025年6月30日(未經審核)	25,731	64,964	90,695
於2024年12月31日(經審核)	29,987	63,993	93,980

14 於聯營企業及合營企業的權益

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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)	14,950	14,950
	8,788	10,224
	23,738	25,174

15 存貨

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	16,550	17,450
原材料	1,550	1,678
消費品及其他存貨	17,903	12,507
	36,003	31,635

16 貿易應收款項及應收票據

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註28(c))	826,411	580,053
— 第三方	3,280,477	2,345,638
	4,106,888	2,925,691
減：信貸虧損撥備	(180,908)	(128,365)
	3,925,980	2,797,326
應收票據	180	18,489
	3,926,160	2,815,815

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。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,654,668	2,622,102
一至兩年	249,047	171,623
兩年以上	22,445	22,090
	3,926,160	2,815,815

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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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	5,457	6,711
— 向供應商預付的款項(附註(a))	82,775	95,070
	88,232	101,781
按金及其他應收款項		
— 按金	200,229	188,605
— 代業主支付的款項	595,897	546,377
— 應收利息(附註(b))	14,805	7,560
— 應收增值稅	97,041	85,364
— 其他	12,534	14,687
	920,506	842,593
減：信貸虧損撥備	(44,607)	(39,780)
	875,899	802,813
	964,131	904,594

17 預付款項、按金及其他應收款項(續)

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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	5,457	6,711
流動部分	958,674	897,883
	964,131	904,594

附註：

- (a) 於2025年6月30日及2024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1,569,000元及人民幣729,000元。
- (b) 於2025年6月30日及2024年12月31日，有關結餘來自存放於同系附屬公司存款的應收利息，金額分別為人民幣312,000元及人民幣362,000元。進一步詳情請參閱附註6(a)。

18 定期存款

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
大額存單	2,017,070	1,993,544
就呈報用途作出的分析		
非流動部分	2,017,070	1,993,544

於2025年6月30日及2024年12月31日，結餘指自中國持牌銀行購買的本金為人民幣1,976,000,000元的大額存單，按固定年利率2.0%至2.6%計息，原到期期限為24至36個月。定期存款的合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流入。該等存款於旨在持有以收取合約現金流量的業務模式中持有。因此，定期存款入賬列作按攤銷成本計量的金融資產。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

19 現金及現金等價物

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	4	34
銀行及金融機構現金	9,648,047	9,890,637
	9,648,051	9,890,671

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2025年6月30日，現金及現金等價物人民幣6,134,000元(2024年12月31日：人民幣30,189,000元)及人民幣9,641,917,000元(2024年12月31日：人民幣9,860,482,000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2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物包括存放於中國持牌金融機構保利財務的存款，金額為人民幣1,503,598,000元(2024年12月31日：人民幣2,003,548,000元)。該款項為無抵押及按市場利率計息。

20 貿易應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註28(c))	146,114	85,861
第三方	2,465,021	2,668,267
	2,611,135	2,754,128

向供應商購買貨品及服務的信貸期大部分為30至90日。

20 貿易應付款項(續)

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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,512,116	2,654,253
一至兩年	85,178	84,277
兩年以上	13,841	15,598
	2,611,135	2,754,128

21 應計費用及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	773,114	862,901
來自業主的暫收款	956,956	880,156
應付薪金及其他津貼	110,787	109,589
應付股息	737,040	–
其他應付稅項	45,791	58,385
其他	102,448	97,322
	2,726,136	2,008,353

22 合約負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	1,684,181	1,684,809
非業主增值服務	10,764	16,514
社區增值服務	196,597	122,586
	1,891,542	1,823,909

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

23 租賃負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	46,209	42,889
一年以上但不足兩年	23,149	22,832
兩年以上但不足五年	27,206	30,986
超過五年	4,960	8,939
	101,524	105,646
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	(46,209)	(42,889)
非流動負債下所示於12個月後到期結清的金額	55,315	62,757

24 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2024年1月1日(經審核)、 2024年12月31日(經審核)及 2025年1月1日(經審核)	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333
內資股轉換為H股	(193,667)	(193,667)	193,667	193,667	—	—
於2025年6月30日(未經審核)	206,333	206,333	347,000	347,000	553,333	553,333

上述股份彼此之間在各方面享有同等地位。

25 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。

25 限制性股票激勵計劃(續)

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%、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。於第一批授予日授予的股票公平值(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12月31日止年度，於兩年鎖定期屆滿及首次授予的第一批解鎖條件達成後，本公司1,363,098股H股歸屬於159名承授人，惟本公司116,536股H股已失效並由一名獨立受託人(「**受託人**」)在二級市場出售。

截至2025年6月30日止六個月期間，於兩年鎖定期屆滿及預留授予的第一批解鎖條件達成後，236,148股本公司H股歸屬於31名承授人，於兩年鎖定期屆滿及首次授予的第二批解鎖條件達成後，1,343,628股本公司H股歸屬於156名承授人，惟40,738股本公司H股已失效並由受託人在二級市場出售。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 限制性股票激勵計劃(續)

下表披露截至2025年6月30日止六個月及2024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 (每股) (港元)	限制性股票數目
於2024年1月1日(經審核)	26.05	4,948,800
年內歸屬	24.94	(1,363,098)
年內失效	28.30	(116,536)
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	26.40	3,469,166
期內歸屬	26.00	(1,579,776)
期內失效	24.94	(40,738)
於2025年6月30日(未經審核)	26.78	1,848,652

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。

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2024年1月1日(經審核)	4,948,800	166,009
年內歸屬	(1,363,098)	(45,726)
年內失效	(116,536)	(3,909)
於2024年12月31日及2025年1月1日(經審核)	3,469,166	116,374
期內歸屬	(1,579,776)	(52,994)
期內失效	(40,738)	(1,367)
於2025年6月30日(未經審核)	1,848,652	62,013

截至2025年6月30日止六個月，根據對預期將歸屬的股份數目的最佳可得估計，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4,241,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣14,974,000元)。

截至2025年6月30日止六個月，本集團共計沖回之前年度確認的股份支付費用人民幣22,647,000元(截至2024年6月30日止六個月：無)，原因是首次授予及預留授予的第三批解鎖部分業績條件未達成。

26 資本承擔

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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)	8,899	12,678

27 收購一間附屬公司

於2025年2月21日，本集團收購上海建盛物業服務有限責任公司(「上海建盛」)全部股權。上海建盛主要從事物業管理服務，收購目標為擴大本集團相關業務。收購事項採用收購法入賬為收購業務。

於收購日期已收購資產及已確認負債：

	人民幣千元
總資產	22,902
總負債	(19,203)
已收購資產淨值	3,699
收購事項產生的商譽：	
已轉讓現金代價	(4,670)
減：已收購資產淨值確認之金額	3,699
收購事項產生的商譽	(971)

收購一間附屬公司產生的商譽在於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表中確認於「無形資產」項目中的商譽。預計此次收購產生的商譽均不可扣稅。

收購事項產生之現金流入淨額

已付現金代價	(4,670)
加：所收購現金及現金等價物餘額	10,612
	5,942

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 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日期末有以下結餘。

(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

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	90,654	58,917
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	618,072	713,898
— 社區增值服務	181,464	157,241
— 租金收入	25,284	33,031
租賃合約安排		
— 租賃資產	587,078	868,340
— 租賃負債	27,137	40,260
— 折舊	142,067	152,759
— 利息開支	491	740
— 短期租賃開支	2,391	2,904
— 攤分租金開支	138	7,440

28 重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	24,216	24,117
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	66,146	69,377
— 社區增值服務	3,873	2,833
— 租金收入	2,083	611
租賃合約安排		
— 租賃資產	1,259	2,204
— 租賃負債	1,224	2,153
— 折舊	472	472
— 利息開支	31	52
— 短期租賃開支	-	501
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	1,817	5,768
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	18,603	24,240
— 社區增值服務	1,168	2,369
中國保利集團		
提供服務		
— 物業管理服務	13,350	11,401
— 租金收入	3,749	5,555
採購商品	130,977	120,481
保利財務		
利息收入	5,600	6,601

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

28 重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方結餘

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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	691,115	479,233
— 按金及其他應收款項	22,799	21,983
— 貿易應付款項	87,969	67,702
— 應計費用及其他應付款項	56,173	72,900
— 合約負債	39,544	33,616
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	109,525	79,095
— 按金及其他應收款項	927	2,612
— 貿易應付款項	12,869	9,876
— 應計費用及其他應付款項	1,857	2,726
— 合約負債	3,466	2,447
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	23,001	19,053
— 按金及其他應收款項	361	172
— 貿易應付款項	7,577	6,291
— 應計費用及其他應付款項	193	445
— 合約負債	5,447	5,475
中國保利集團		
— 貿易應收款項	2,770	2,672
— 按金及其他應收款項	228	5,610
— 貿易應付款項	37,699	1,992
— 應計費用及其他應付款項	1,719	1,768
— 合約負債	1	223

於2025年6月30日及2024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。

28 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。

於制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2025年及2024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。於制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。