

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

2025 年度報告



向新而立
Rise for the New

—— 企業願景 ——

成為大物業生態平台首席運營商

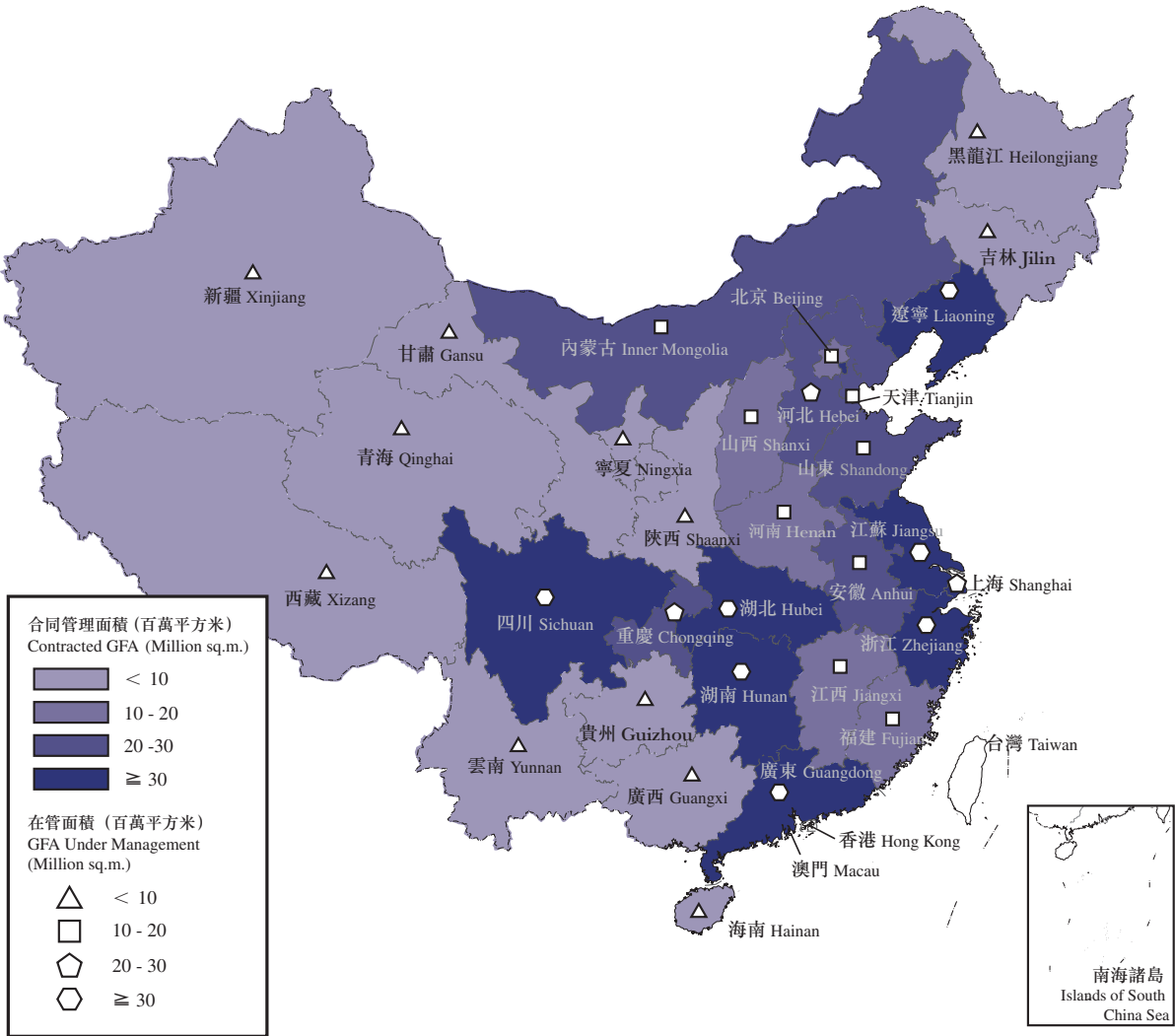
—— 企業使命 ——

善治善成 服務民生

目錄

公司概覽	3
公司資料	4
財務概要	5
2025年度大事記	6
獎項和榮譽	8
董事長致辭	10
管理層討論和分析	14
董事、監事及高級管理人員	31
企業管治報告	35
董事會報告	51
獨立核數師報告	75
綜合損益及其他全面收益表	80
綜合財務狀況表	81
綜合權益變動表	83
綜合現金流量表	84
綜合財務報表附註	85
五年財務概要	170

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。本集團以卓越服務品質樹立行業標桿，2025年度品牌價值約人民幣295億元。本集團擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。本集團持續推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2025年12月31日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為1,012.1百萬平方米與855.0百萬平方米，遍佈全國31個省、直轄市及自治區的194個城市。



(截至二零二六年三月三十一日，即本年報日期(「本報告日期」))

董事會

執行董事

吳蘭玉女士(董事長)
王英男先生(總經理)(於2026年3月13日獲委任)
姚玉成先生(總經理)(於2025年6月6日獲委任，
並於2026年1月27日辭任)

非執行董事

劉平先生
劉智慧先生

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)
劉智慧先生
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
王英男先生(於2026年3月13日獲委任)
譚燕女士
張禮卿先生
姚玉成先生(於2025年6月6日獲委任，
並於2026年1月27日辭任)

聯席公司秘書

劉龍先生(於2026年1月27日獲委任)
劉國賢先生
尹超先生(於2026年1月27日辭任)

授權代表

吳蘭玉女士
劉國賢先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
干諾道中111號永安中心25樓

法律顧問

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



綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
收入(人民幣百萬元)	17,126.1	16,342.3
毛利(人民幣百萬元)	2,985.1	2,984.3
毛利率	17.43%	18.26%
年內溢利(人民幣百萬元)	1,567.9	1,489.4
淨利率	9.2%	9.1%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	1,549.5	1,473.9
每股基本盈利(人民幣元)	2.810	2.683
股東權益回報率(加權平均)	15.4%	16.2%

* 於2022年2月18日，本公司股東(「股東」)批准採納限制性股票激勵計劃。截至2025年12月31日止年度，本公司1,579,776股H股(「H股」)已歸屬及1,653,242股H股已失效，其中583,420股H股由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)在二級市場出售(截至2024年12月31日止年度，本公司1,363,098股H股已歸屬及116,536股H股已失效並由本公司委任的受託人在二級市場出售)。截至2025年12月31日止年度(「年內」或「期內」)及2024年12月31日止年度之每股基本盈利之普通股加權平均數分別為551,338,000股及549,319,000股，詳情載列於本年報綜合財務報表附註28。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
資產總值(人民幣百萬元)	18,255.7	16,781.2
現金及銀行結餘(人民幣百萬元)	12,885.9	11,866.7
權益總額(人民幣百萬元)	10,740.7	9,871.3
資產負債率	41.2%	41.2%



2025年2月，保利物業成立工程服務專業公司，圍繞服務物業公司、系統外B/G端客戶、C端業主，構建樓宇全週期工程服務解決方案，開展「能源改造、工程修繕、和加美居」等核心業務，並逐步建立「一能兩修」核心產品矩陣。

2025年2月，保利物業成立城服專業公司，是基於對城市未來的深度思考，融合規劃、營運、治理與生態四大維度的專業服務公司，致力於推動城市從「資源」到「資產」的轉變，從「治理」到「善治」的升級，從「空間」到「場景」的活化。



2025年1月，保利物業獲橫琴粵澳深度合作區執行委員會感謝信，表彰其在澳門回歸祖國25週年、橫琴粵澳深度合作區成立3週年之際的貢獻，並高度評價保利華南總部大廈建設及「琴澳和鳴——橫琴粵澳深度合作區建設主題展」布展運營服務。



3

2

1



2025年3月，全國婦聯發佈2024年度全國三八紅旗手標兵、全國三八紅旗手、全國三八紅旗集體、全國巾幗文明崗全名單。中國保利集團保利發展物業公司西塘景區物業服務中心榮獲「全國三八紅旗集體」稱號。



2025年7月，中國保利集團有限公司（「中國保利集團」）在北京新保利大樓舉辦「向新赴美好—7·15保利日」發佈會。保利物業「大物業」戰略引領下的全域服務創新成果獲得高度認可，入選中國保利集團發佈的品牌價值提升行動首批「優質子品牌」。

2025年5月，全國精神文明建設表彰大會在北京召開。中央宣傳思想文化工作領導小組決定，授予包括保利物業在內的4,688個單位「第七屆全國文明單位」稱號。憑藉在精神文明建設層面的諸多投入與實踐，保利物業成功入選，摘得精神文明建設領域最高榮譽。



2025年7月，2025年中國國際物業管理產業博覽會在青島國際會展中心（嶗山館）舉辦，第五屆標準化與物業管理高品質發展論壇同步召開。保利物業從住宅業態的標準化實踐出發，發表題為《標準化助力好服務落地》的演講。



11

2025年11月，由保利物業承辦的2025社會治理與協同創新城市高品質發展會議暨第五屆鎮長論壇在深圳召開。全國數百名政府主官與學界、業界代表齊聚鵬城共話城市發展新未來。保利物業正式推出「全域景城模式」，打造一套涵蓋全景、全城、全週期的系統性解決方案。





序號	獎項和榮譽名稱	頒獎單位
1	2025中國物業服務百強企業 (TOP2)	北京中指信息技術研究院
2	2025中國物業服務專業化運營領先品牌企業 (品牌價值人民幣295億元)	北京中指信息技術研究院
3	2025中國物業服務百強企業服務規模TOP10	北京中指信息技術研究院
4	2025中國物業服務百強企業經營績效TOP10	北京中指信息技術研究院
5	2025中國高端物業服務領先企業	北京中指信息技術研究院
6	2025中國智慧城市服務領先企業	北京中指信息技術研究院



序號	獎項和榮譽名稱	頒獎單位
7	2025中國國有物業服務企業綜合實力100強(第1名)	克而瑞物管 / 中物研協
8	2025中國物業企業服務力百强企業(第1名)	克而瑞物管 / 中物研協
9	2025中國物業FM設施管理領先企業	克而瑞物管 / 中物研協
10	2025中國物業服務質量領先企業	北京中指信息技術研究院
11	2025中國物業服務ESG發展優秀企業	北京中指信息技術研究院
12	2025中國物業服務年度社會責任感企業	北京中指信息技術研究院



謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2025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17,126.1百萬元，較2024年同期增長約4.8%，實現年內溢利約為人民幣1,567.9百萬元，較2024年同期增長約5.3%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,549.5百萬元，較2024年同期增長約5.1%。

回顧2025年

2025年，正值國家「十四五」收官與「十五五」佈局的承上啟下之年，亦是行業邁向高質量發展新週期的關鍵之年。當前宏觀環境複雜多變，房地產市場仍在經歷深度調整，物業管理行業競爭愈發激烈，客戶對服務品質提升的訴求也日益凸顯。本集團始終保持戰略定力，以持續精進的服務品質與穩固向好的業務格局，有效對沖外部環境的不確定性，持續兌現高質量穩健業績。

1. 堅定市場化發展，大物業佈局卓有成效

本集團深耕大物業領域，以市場化發展作為核心增長驅動。年內本集團新拓展第三方項目單年合同金額約人民幣2,929.5百萬元，保持行業第一梯隊，有效保障公司業績的穩健增長；年內本集團實現物業管理收入約人民幣13,149.8百萬元，其中來自第三方項目的物業管理收入達到約人民幣5,860.0百萬元，同比增長約17.5%，佔比提升至約44.6%。同時，本集團堅持「三個深耕」市場拓展策略，以核心50城、優質產業客戶與核心優勢業態為拓展重點，管理項目密度與業務結構得到優化，2025年本集團核心50城物業管理收入佔比達到約80.0%，其中27個城市物業管理收入均超過人民幣一億元。

2. 佈局綜合運營與資產服務機遇，培育未來增長極

本集團秉持長期主義戰略定力，深入洞察存量資產時代的結構性機遇，致力於在服務的「老場景」中孵化出高附加值的「新能力」，延伸客戶生活與資產的價值鏈條，構建全生命週期的產業生態閉環。一方面，我們加強「景城融合」戰略縱深，積極佈局景區運營服務，實現從基礎服務向文旅賽道的價值躍升。通過構建「物業服務+IP打造+商業運營」的全鏈條服務模式，我們成功打造深圳西涌濱海旅遊度假區、貴州花江峽谷大橋旅遊服務區、廣州海珠濕地園區等景區運營標桿項目，鍛造了具備更高附加值的運營服務能力，將拓寬業務護城河、優化盈利結構。另一方面，我們拓寬社區增值服務內涵，立足城市更新與存量資產煥新升級，構建了老舊小區修繕、能源改造、家裝美居及戶內速修等工程服務矩陣。年內，我們以高頻的戶內速修為切入點，提高服務密度，實現了從「基礎維保」到「資產保值增值」的專業進階，積極培育具備可持續增長潛力的第二曲線。

3. 管理精細化進階，推動品質與效率雙重提升

本集團系統打造「三維標準化、運營集約化、管理數字化」，在推動品質服務持續升級的同時，不斷改善成本結構與管理效率。在品質服務端，我們全面深化實施涵蓋「服務標準、成本標準、考核標準」的「三維標準化」管理體系，通過標準化的產品力輸出，確保全國範圍內服務品質的均質穩定與高效落地。在業務運營端，我們堅定推行「片區化項目組團」管理模式，累計完成141個片區的網絡化整合，進一步落地核心區域的供應鏈垂直整合，實現作業資源的集約共享。在數字化管控端，我們構建了貫穿項目全生命週期管理體系，夯實規模化發展的質量底盤，加速AI大模型與數據中台在業務場景的落地，推動經營決策從「經驗驅動」向「數據驅動」轉型，顯著提升服務響應速度和運營精細度。受益於系統性的精細化管理升級，年內本集團物業管理服務毛利率保持相對平穩，行政開支金額同比下降約11.5%，佔收入比例下降約1.1個百分點至約5.8%，凸顯經營韌性。



4. 組織專業化進階，驅動高質量發展

本集團堅持「人才強企」戰略，將組織能力建設作為高質量發展的核心引擎。年內，我們深入推進專業化組織體系建設，實現資源集約與職能聚焦，牽引專業能力的持續進階突破。立足專業化深耕，我們不斷強化潛力人才挖掘與培養，完善關鍵崗位人才畫像，健全「選優配強、優勝劣汰」的動態管理機制，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，打造適配新發展週期的高素質複合型人才隊伍。同時，我們構建了規模與質量並重的多元化激勵體系，將核心人才價值與公司長期經營成果深度綁定，激發組織內生動力，為本集團築牢長期競爭壁壘提供堅實的組織保障。

展望未來

在建設現代化人民城市、滿足美好生活追求的引領下，我國城市發展與治理理念深刻轉變，服務質量提升首次被列入政府工作報告，物業服務正走向全方位的「價值重構」。在不動產運營服務維度，物業服務企業從傳統的房產配套服務者，升級為「好房子、好服務」的價值創造者，成為民生服務的重要支撐。在城市治理維度，物業服務加速融入城市公共空間，成為推進基層治理現代化的重要力量。在此進程中，市場競爭與客戶品質需求提升，將驅動行業聚焦服務價值創造，推動行業的專業能力進階與生態格局重塑。

行業縱深持續延展，物業服務的邊界與內涵不斷擴延。根據《第五次全國經濟普查公報》，物業管理行業營收規模達到約人民幣1.7萬億元，產業發展空間廣闊。一方面，客戶群體從住戶拓寬至企業、政府，為行業增長提供有力支撐，同時也要求企業具備完備的產品體系、穩定的交付能力與平台化的資源整合能力，能夠精準響應不同客戶群體的個性化訴求。另一方面，行業專業能力的持續迭代打破了服務天花板，頭部企業正通過深化產品矩陣，將服務觸角從基礎物管深度延展至資產運營與生產性服務，在滿足客戶基礎需求的同時，構建豐富的「基礎服務+」生態，持續拓寬企業的價值創造邊界。

行業競爭格局正在重塑，市場分化加速，集中度持續提升。隨着監管政策的完善與業主權利意識增強，行業正加速從「規模競速」向「品質競優」轉變。伴隨市場化機制日益完善，「質價相符、服務透明、資產保值」已成為客戶的核心訴求，這不僅促使企業回歸服務本源，更構建了優勝劣汰的良性競爭生態。在此進程中，具備品牌公信力與高品質履約能力的頭部央企，將獲得顯著的相對競爭優勢。行業已進入護城河較量的關鍵期，唯有構建差異化的服務產品，有效承接多元化客戶的專業服務需求，構建起「產品力、品牌力與運營力」的一體化競爭壁壘，完成從「追求規模」向「創造可持續價值」的升維轉變，方能在激烈的存量博弈中行穩致遠，築牢高質量發展的根基。



業務模式將從「人力驅動」轉向「科技驅動」。雖然自動化工具的規模效應尚在積蓄，但在局部高頻場景中，人機協同已展現出一定的經濟效益。隨着AI大模型與數據中台技術的成熟，科技將不再僅僅是工具，而是成為重塑業務流程和運營模式的核心生產要素。通過數據驅動管理決策、智能設備替代重複勞動，行業有望突破傳統勞動密集型行業的效能瓶頸。未來，如何實現服務效率與服務體驗的有機平衡，將成為衡量物業企業是否具備「新質服務力」的核心標尺。

組織能力的進化成為戰略落地的核心保障。伴隨服務邊界向企業服務、資產管理、文旅運營等新領域延展，業務的複雜性與跨界協同難度相應上升，對企業的資源整合能力與專業化運營水平提出了全新挑戰。在行業向現代綜合服務業加速轉型的背景下，傳統物業服務企業組織模式已難以適應跨區域、多業態、多產業的同步發展需求。因此，打造一支具備跨界整合能力、精通綜合運營的複合型人才隊伍，構建敏捷高效、專業垂直的組織生態，將成為企業應對未來挑戰的戰略基石，也將成為物業企業贏得長遠競爭的關鍵支撐。

時間是常量，也是奮鬥者的變量。面對新形勢，本集團堅定不移推動戰略升維，正式將戰略定位升級為「城市全域綜合治理首席運營商」。展望未來，本集團將以「原地進化，向新而立」的進取姿態，推進專業化、精益化、數字化發展，為股東創造穩健長期回報，為社會貢獻國資服務力量。

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，2026年3月31日

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，2025年度的品牌價值約人民幣295億元。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12月31日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為1,012.1百萬平方米與855.0百萬平方米，遍佈全國31個省、直轄市及自治區的194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76.7%

截至2025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13,149.8百萬元，較2024年同期上升約12.6%，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					
	2025年 合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理數量	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
保利發展控股集團(附註1)	363,504	35.9	1,782	358,730	36.3	1,714
第三方(附註2)	648,615	64.1	1,603	629,395	63.7	1,516
合計	1,012,119	100.0	3,385	988,125	100.0	3,230

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，而隨着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。



控股股東保利發展控股集團的穩健發展，為本集團構築了堅實的增長基石。尤其近年來，保利發展控股集團項目拓展與銷售結構不斷優化，帶動本集團新接管項目單價與品牌形象持續提升。作為連續十六年蟬聯「中國房地產行業的領導公司品牌」的行業標桿，保利發展控股集團於2025年實現銷售簽約金額人民幣2,530.3億元，位列行業第一。於2025年12月31日，本集團來自保利發展控股集團的合同管理面積約為363.5百萬平方米。

本集團堅定市場化發展路線，於2025年12月31日，來自第三方項目的合同管理面積約為648.6百萬平方米，佔總合同管理面積約64.1%。年內，本集團新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣2,929.5百萬元，拓展規模保持行業前列。同時，本集團持續聚焦優質核心城市與核心業態，業務結構持續優化。在城市分佈上，年內本集團位於核心50城的新拓展第三方項目單年合同金額佔比達80.4%，其中北京、上海、廣州等8個城市拓展業績均超過人民幣一億元；在大型項目獲取上，年內新拓展第三方項目中，單年合同金額超過人民幣一千萬元的项目合計金額佔比達56.0%；在核心業態上，本集團深度聚焦商業寫字樓、城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業，進一步築牢在非居細分賽道的專業壁壘與領軍地位。

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12月31日止年度或於12月31日

項目來源	2025年					2024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	7,289,864	55.4	290,796	34.0	1,596	6,687,193	57.3	277,810	34.6	1,476
第三方	5,859,951	44.6	564,214	66.0	1,440	4,987,296	42.7	525,609	65.4	1,345
合計	13,149,815	100.0	855,010	100.0	3,036	11,674,489	100.0	803,419	100.0	2,821

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12月31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290.8百萬平方米，較2024年底的在管面積增長約13.0百萬平方米。截至2025年12月31日止年度，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7,289.9百萬元，較2024年同期增長約9.0%，佔物業管理服務總收入約55.4%。

本集團堅定踐行市場化戰略，第三方拓展成效顯著，已成為驅動規模與收入增長的核心引擎。於2025年12月31日，本集團來自第三方項目的在管面積達到約564.2百萬平方米，較2024年底增長約38.6百萬平方米，佔總在管面積約66.0%。來自第三方的物業管理服務收入保持較快速增長，截至2025年12月31日止年度約為人民幣5,860.0百萬元，較2024年同期增長約17.5%，佔物業管理服務總收入約44.6%，同比提高約1.9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12月31日止年度或於12月31日

物業類型	2025年					2024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	7,368,422	56.0	331,008	38.7	1,769	6,779,510	58.1	314,216	39.1	1,654
非住宅物業	5,781,393	44.0	524,002	61.3	1,267	4,894,979	41.9	489,203	60.9	1,167
– 商業及寫字樓	2,484,211	18.9	48,693	5.7	525	1,951,744	16.7	39,961	5.0	454
– 公共及其他物業	3,297,182	25.1	475,309	55.6	742	2,943,235	25.2	449,242	55.9	713
合計	13,149,815	100.0	855,010	100.0	3,036	11,674,489	100.0	803,419	100.0	2,821

針對住宅社區，本集團深化以「安全、便捷、專業、意趣、透明、和諧」為內核的「I-TRUST」服務體系，持續煥新「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大服務品牌，鞏固行業品質標桿地位。本集團全新推出「保利智選」產品體系，通過構建菜單式服務清單與透明化定價機制，精準回應業主對於「服務透明、質價相符」的核心訴求。得益於卓越的品牌口碑與靈活的產品策略，本集團於北京、上海、武漢、合肥等高能級城市加速存量市場滲透，年內新拓展33個存量住宅項目，單年合同額達到約人民幣179.9百萬元，同比增加33.4%，新拓展存量住宅項目平均物業管理費單價達到人民幣2.9元／平方米／月，其中4個為單年合同金額超過人民幣一千萬元。於2025年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為331.0百萬平方米。截至2025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7,368.4百萬元，較2024年同期增長約8.7%。



東方禮遇

「東方禮遇」高端住宅服務品牌以「通情 • 達禮」為品牌理念，打造「三環六重安全保障、雙管家服務、四節八禮社區文化體系」，賦予社區文化豐富的精神內涵和資源稟賦，將尊崇的意境發揮到生活的每個時刻。



四時雅集

「四時雅集」契合新中產階層「效率至上」、「品質消費」、「顏值經濟」的服務需求，為業主配置更智能化的設備、提供更具品質感的服務內容，打造優雅有度的生活氛圍。



親情和院

「親情和院」圍繞「讓家更暖」的價值主張，打造「真、善、美、和」四大維度親情服務，構建「共建共治共享」理想社區，以親情為特色，打造和院文化，為業主營造良好的社區氛圍。



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」的綜合解決方案，全力保障客戶的生產經營與辦公生活場景。年內，本集團精準錨定國資客戶與「三新」產業賽道，持續擴大細分領域的競爭優勢。截至2025年12月31日，本集團在服務銀行總行6個、分支行項目近百個，在國資金融商辦領域構建起顯著的規模密度與服務壁壘；在互聯網及高科技領域，本集團深化IFM綜合設施管理佈局，成功躍升為京東集團、小鵬汽車的後勤服務主要供應商，並贏得中芯國際、歌爾股份等高端製造標桿項目。年內，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1,275.9百萬元，同比增加14.5%。截至2025年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為48.7百萬平方米。截至2025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2,484.2百萬元，較2024年同期增長約27.3%。

星雲企服

「星雲企服」商辦服務品牌以「國資服務」的品牌定位，建立物業管理+企業服務+資產管理「三位一體」的服務模式，為客戶提供專業的商務服務一站式解決方案，協助國民經濟高品質發展。



針對公共及其他物業，本集團依托「保利公共服務」品牌優勢，持續深化在城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業、醫院物業、政府辦公樓、城市公共設施等多元業態的佈局。年內，本集團在城鎮景區賽道實現戰略進階，創新推出「保利全域景城模式」，秉持「景城融合」核心理念，構建「以景興城、以城促景」的共生發展格局。本集團以物業服務為基底，疊加景區IP運營、商業策劃等高附加值景區綜合運營服務，成功打造深圳西涌濱海旅遊度假區標桿項目，實現了運營模式的升級，並推動景區運營服務在廣州海珠濕地園區、貴州花江峽谷大橋旅遊服務區等重點項目的落地轉化。截至2025年12月31日止年度，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1,298.2百萬元。年內本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣3,297.2百萬元，較2024年同期增長約12.0%，佔物業管理服務總收入的比重約25.1%。

保利公共服務

保利公共服務是保利物業與政府共同探索的一條「三位一體」的新型管理之路，構建了以公共服務理論為基礎，以政府為主導、保利物業為主體、服務對象積極參與的新型公共服務管理模式。

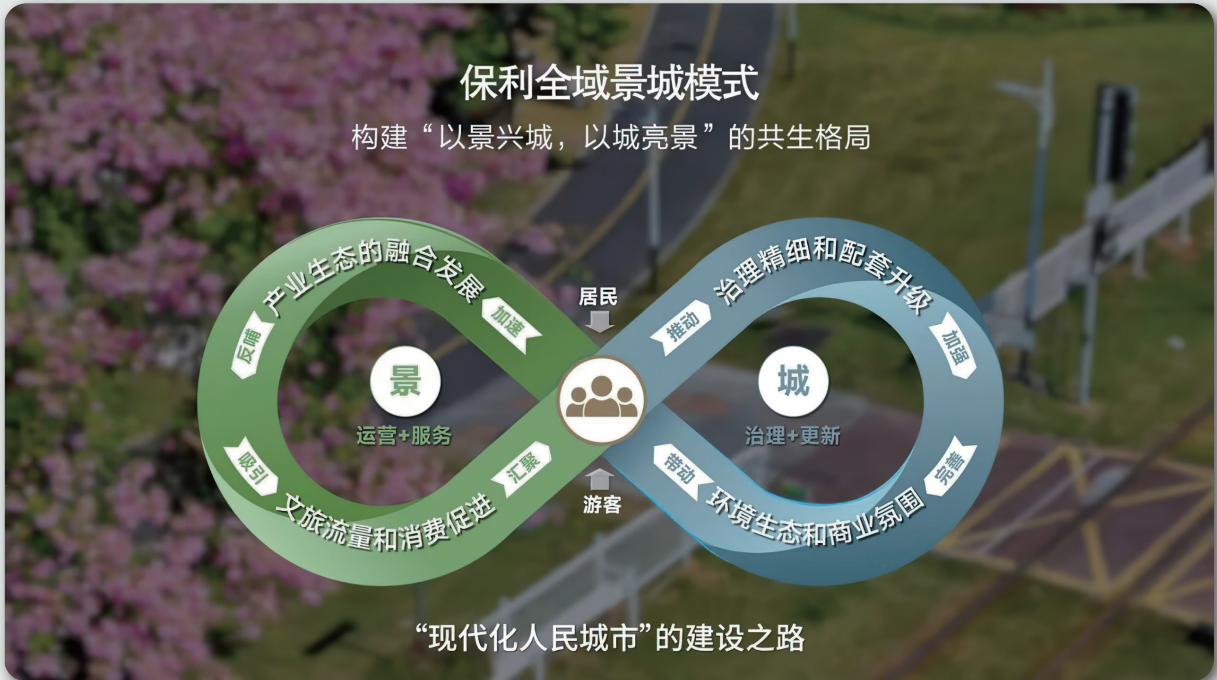


浙江西塘古鎮景區



深圳西涌濱海旅遊度假區

「保利全域景城模式」是服務於「建設現代化人民城市」目標的城市發展模式。「以景興城、以城亮景」，立足城市規劃宏觀視角，緊扣存量提質需求，以「景觀資源」為支點，構建「景觀-民生-產業-城市品牌」的循環轉化路徑，實現治理現代化與民生福祉的共生。



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)
	2025年 (人民幣元/平方米/月)	2024年	
住宅社區	2.47	2.41	增加0.06元
— 保利發展控股集團	2.56	2.51	增加0.05元
— 第三方	1.96	1.87	增加0.09元

非業主增值服務 – 佔總收入約9.6%

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12月31日止年度			
	2025年 人民幣千元	收入佔比 %	2024年 人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	756,323	46.2	1,039,620	53.0
寫字樓租賃	236,834	14.5	312,855	16.0
其他非業主增值服務	642,958	39.3	607,628	31.0
合計	1,636,115	100.0	1,960,103	100.0



截至2025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1,636.1百萬元，較2024年同期下降約16.5%，乃由於(i)受房地產開發周期影響，案場協銷服務項目數量有所回落；及(ii)受商辦租賃市場環境調整影響，寫字樓租賃業務收入有所承壓。儘管如此，本集團積極優化業務結構，年內其他非業主增值服務收入約為人民幣643.0百萬元，同比提升5.8%，主要得益於本集團加速房屋修繕、能源改造等工程服務佈局，有效帶動了業務增量的穩步釋放。

非業主增值服務

保利物業向物業開發商提供案場協銷及其他非業主增值服務。



案場協銷服務



案場協銷服務



工程維護服務



節能改造服務

社區增值服務 – 佔總收入約13.7%

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2,340.1百萬元，較去年同期下降約13.6%。在宏觀消費環境波動及房地產市場深度調整的背景下，本集團積極應對市場挑戰，主動調優業務結構、夯實產業能力，聚焦打造具備長期競爭力的核心品類。在生活服務端，本集團依托客戶需求與項目最佳實踐經驗，精準聚焦零售、家政等高頻剛需賽道，持續深化供應鏈資源整合與產品力精細化打磨；在資產服務端，夯實社區資產全周期管理能力，強化房屋租售、車位代銷與家裝美居業務的協同。通過業務結構的調優與產業化能力的建設，本集團致力於構建更具韌性與可持續性的社區增值業務模型。

社區增值服務

從便民服務、家政，到美居服務、和市集等，通過構建社區服務生態圈，實現對生活場景、全生命週期的覆蓋。



房屋租售經紀



家裝美居服務



未來發展

2026年是國家「十五五」規劃的開局之年，也是物業管理行業邁向高質量發展新周期的關鍵元年。中國經濟長期向好的基本面向未變，韌性與活力持續釋放。房地產行業進入築底階段，在「好房子、好服務」的政策導向下，物業服務質量提升首次被列入政府工作報告。回顧過往，本集團堅持審慎經營與長期主義，以穩健的業績穿越周期。展望未來，面對行業發展的新機遇與新挑戰，本集團將錨定「城市全域綜合治理首席運營商」的戰略定位，在築牢品質基石、做強業務發展、深化精益管理三大維度協同發力，構建穿越周期的核心競爭力。

在品質築基維度，本集團堅定踐行「以客戶為中心」的核心價值觀，視服務品質為立身之本與企業長遠發展的護城河。本集團將以「三維標準化」管理體系為服務底座，引領好服務品質兌現，將持續迭代客戶響應機制，依托工單中心與400熱線等數字化中樞，驅動服務模式從「被動響應」向「主動預見」的智慧化進階，不斷提升客戶服務體驗。此外，本集團確立了以專業化組織賦能品質建設的戰略路徑，推動各條線實現「品質做優、專業做強」，以組織能力的確定性應對服務需求的多樣性，夯實品質長效發展根基。



在業務發展維度，本集團堅持「基礎服務拓寬底盤、增值生態延伸價值」的發展邏輯，塑造高質量增長曲線。在基礎服務方面，本集團將堅定以市場化拓展為核心路徑，發揮多業態協同優勢，持續強化基礎物業服務版圖。住宅業態將加大核心城市存量項目拓展，依托「保利智選」菜單式產品體系實現服務模塊化與透明化定價，適配業主「質價相符」訴求，做大做強住宅基本盤。商企業態將深化「大客戶策略」，錨定「三新」產業等高潛行業客戶，構建「總對總」對接與專業線賦能機制，疊加能源改造、專業講解、團餐服務等多元企業服務，全方位賦能企業生產經營與員工辦公生活。公服業態將聚焦「景城模式」，以「基礎服務+景區運營」優化盈利結構，並持續深耕城鎮景區、醫療、教研、交通等核心細分業態，夯實「城市全域綜合治理」領先優勢。在增值服務方面，以客戶需求為原點，依托基礎服務的規模優勢，構建公司業務持續發展的第二曲線。生活服務聚焦零售、家政等高頻剛需場景，強化自營能力，塑造具有物業服務特色的產品。資產管理發揮近場及客戶黏性優勢，深耕核心城市房屋經紀業務，構建區別於傳統中介的差異化服務壁壘，並推進車位「銷售+運營」模式升級，提升資產附加值與去化率。工程業務聚焦核心10城整合家裝美居及速修服務，打造「居住煥新+即時維保」的業務閉環；圍繞機構客戶綠色節能需求，構建能源服務產品體系；同時緊抓老舊小區改造需求，落地電梯更新與設施翻新等工程修繕服務，做實做透「房屋全生命周期管理」。

在精益管理維度，本集團致力推動科技創新與成本管控的深度融合，重塑作業流程以提升運營效能，構建成本領先優勢，持續釋放管理紅利。一方面，本集團將全面深化全周期精細化項目成本管理體系，繼續推行「片區化組團管理」模式，持續強化供應鏈集採整合，並挖掘綠色節能改造潛力，實現作業資源集約化共享，優化成本底盤。另一方面，本集團將聚焦核心場景的人效提升，由總部統籌科技應用頂層設計，建立科學的經濟性與適應性價值評估模型，加速推進機器人、物聯網終端及AI大模型應用的試點與規模化落地，使科技應用成為重塑服務流程、突破傳統勞動密集型效率瓶頸的關鍵驅動力。

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				
	2025年		2024年		增長率
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	13,149,815	76.7	11,674,489	71.4	12.6
非業主增值服務	1,636,115	9.6	1,960,103	12.0	-16.5
社區增值服務	2,340,138	13.7	2,707,720	16.6	-13.6
合計	17,126,068	100.0	16,342,312	100.0	4.8

截至2025年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣17,126.1百萬元（2024年：約人民幣16,342.3百萬元），較2024年同期增加約4.8%，主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來物業管理服務收入提升。

服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣14,141.0百萬元（2024年：約人民幣13,358.0百萬元），較2024年同期增加約5.9%。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，相應的服務成本增加所致。

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：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	毛利	毛利佔比	毛利率	毛利	毛利佔比	毛利率
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	1,761,276	59.0	13.39	1,673,449	56.1	14.33
非業主增值服務	258,570	8.7	15.80	313,967	10.5	16.02
社區增值服務	965,242	32.3	41.25	996,890	33.4	36.82
合計	2,985,088	100.0	17.43	2,984,306	100.0	18.26

截至2025年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣2,985.1百萬元，較2024年同期的約人民幣2,984.3百萬元增加約0.03%，本集團的毛利率從2024年同期約18.26%下降至約17.43%。

截至2025年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為13.39%（2024年：約14.33%），較2024年同期下降約0.94個百分點。

截至2025年12月31日止年度，本集團非業主增值服務的毛利率約為15.80%（2024年：約16.02%），較2024年同期下降約0.22個百分點。

截至2025年12月31日止年度，本集團社區增值服務的毛利率約為41.25%（2024年：約36.82%），較2024年同期提高約4.43個百分點。

行政開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣993.4百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,122.0百萬元減少約11.5%，本集團的行政開支佔總收入的比例約為5.8%（截至2024年12月31日止年度：約6.9%），較2024年同期有所下降，主要是由於期內區域合併管理，管理效率提升，管理成本降低。

年內溢利

截至2025年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣1,567.9百萬元，較2024年同期的約人民幣1,489.4百萬元增加約5.3%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,549.5百萬元，較2024年同期的約人民幣1,473.9百萬元增加約5.1%；淨利率約為9.2%，較2024年同期的約9.1%增加約0.1個百分點。

流動資產、儲備及資本架構

本集團截至2025年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2025年12月31日，流動資產約為人民幣15,220.8百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣13,636.0百萬元增加約11.6%。於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣12,885.9百萬元，其中包含現金及現金等價物約人民幣10,709.9百萬元（其中約人民幣20.1百萬元以港幣計值，剩餘以人民幣計值）以及定期存款本金約人民幣2,176.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣11,866.7百萬元增加約8.6%。於2025年12月31日，本集團的資產負債率約41.2%，與2024年12月31日的約41.2%持平。資產負債率是指總負債與總資產的比率。



於2025年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣10,740.7百萬元，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869.4百萬元，增加約8.8%，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12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣249.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣239.6百萬元，增加約人民幣10.3百萬元，主要由於年內本集團資產採購所致。

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、車位及會所。於2025年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣469.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣729.9百萬元，減少約人民幣260.9百萬元，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12月31日，本集團的無形資產約為人民幣86.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣94.0百萬元，減少約人民幣7.6百萬元，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12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣3,444.4百萬元，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628.6百萬元，乃主要由於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。

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12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣934.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣897.9百萬元增加約4.0%，乃主要由於應收的投標保證金等按金增加。

貿易應付款項

於2025年12月31日，貿易應付款項約為人民幣3,172.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,754.1百萬元增長約15.2%，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；及(iv)應付薪金。

於2025年12月31日，應計費用及其他應付款約為人民幣1,933.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,008.4百萬元減少約3.8%，主要是由於按金等支付進度加快。

借款

於2025年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2025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2025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，除本報告「管理層討論和分析」章節的「未來發展」、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股於2019年12月19日成功在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2025年12月31日，本集團已使用募集資金約4,175.9百萬港元，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、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1,042.3百萬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 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 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2025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	212.6	544.1	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	86.2	174.7	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	615.7	323.6	2027年12月31日或之前
合計	100.0	5,218.2	1,160.3	4,175.9	1,042.3	

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。

H股全流通

於2025年4月14日本公司已完成合共193,666,690股本公司內資股（「內資股」）轉換為H股，且經轉換H股已於2025年4月15日於香港聯交所上市。緊接轉換並上市完成後，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股206,333,310股及H股347,000,090股。詳情請參閱本公司日期為2025年4月14日的公告。

期後事項

於2025年12月31日後直至本報告日期，本集團並無重大期後事項。



於本報告日期，本公司董事、監事及高級管理人員的資料如下：

董事

執行董事

吳蘭玉女士，46歲，為執行董事。吳女士於2018年6月20日加入本公司擔任董事，於2019年5月7日獲委任為執行董事，並於2023年1月11日獲委任為本公司董事長。吳女士現為董事會提名委員會及戰略與可持續發展委員會主席。

自2005年6月至2005年8月，吳女士擔任保利發展控股集團股份有限公司（「**保利發展控股**」，及其附屬公司統稱「**保利發展控股集團**」）（其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：600048）的業務經理，負責投資相關事務。自2005年9月至2008年2月，吳女士擔任廣州科學城保利房地產開發有限公司（為保利發展控股的附屬公司並於2016年10月註銷登記）主管市場營銷部門的負責人，負責銷售及市場營銷。自2008年2月至2018年4月，吳女士擔任保利（武漢）房地產開發有限公司的助理總經理及副總經理，離職前負責市場營銷、客戶服務及物業管理相關工作。吳女士自2018年6月至2023年1月擔任本公司總經理，負責整體運營、管理、策略制定及業務決策。自2025年8月起，吳女士擔任保利發展控股副總經理。

吳女士於2003年6月自武漢理工大學獲得管理學及法學雙學士學位，並於2005年6月自華中科技大學獲得傳播學碩士學位。吳女士具有中級經濟師（房地產經濟）、高級工程師（工程管理）資格。

王英男先生，47歲，為執行董事兼總經理。王先生於2026年1月27日獲委任為本公司總經理，於2026年3月13日獲委任為執行董事。王先生現為董事會戰略與可持續發展委員會成員，亦擔任本公司若干附屬公司董事職務。

王先生自2002年至2010年先後擔任華高萊斯國際地產顧問（北京）有限公司項目經理，及北京亞豪房地產經紀有限公司副總經理；自2010年3月加入保利發展控股集團，並先後主要擔任保利（北京）房地產開發有限公司副總經理，恒福（香港）置業有限公司及恒利（香港）置業有限公司總經理，保利華南實業有限公司總經理，保利發展控股運營管理中心總經理及保利和潤房地產投資顧問有限公司董事長。王先生現任本公司執行董事兼總經理。

王先生於2001年7月自北京廣播學院（現稱中國傳媒大學）獲得工學學士學位，於2010年7月自清華大學獲得工商管理碩士學位。

非執行董事

劉平先生，57歲，為非執行董事。劉先生於2020年10月9日獲委任為本公司非執行董事，現為董事會提名委員會及戰略與可持續發展委員會成員。

劉先生自1989年起先後擔任廣東省審計廳直屬分局科長，保利發展控股計劃部經理、總經理辦公室主任、總經理助理、董事會秘書、副總經理及總經理，現任保利發展控股董事長及董事，保利南方集團有限公司（「**保利南方**」）董事長及董事。



劉先生於1989年6月獲中山大學經濟學學士學位，具有高級審計師資格。劉先生現任廣東省黨代會代表。

劉智慧先生，43歲，為非執行董事。劉先生於2025年6月6日獲委任為本公司非執行董事，現為董事會審核委員會成員。

劉先生自2006年7月起加入保利發展控股集團，並先後主要擔任保利華南實業有限公司助理總經理、保利浙南房地產開發有限公司總經理、保利(廣州)旅遊產業有限公司總經理、保利發展(山東)有限公司總經理及保利發展控股產業管理中心副總經理。劉先生自2024年10月起擔任保利發展控股子公司專職外部董事。

劉先生於2006年7月自同濟大學獲得建築學學士學位。

獨立非執行董事

王小軍先生，71歲，為獨立非執行董事。王先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會薪酬委員會主席，審核委員會及提名委員會成員。

自1992年10月至2001年4月，王先生先後擔任香港聯交所中國上市事務小組的助理經理、齊伯禮律師行律師、百富勤融資有限公司助理總監及霸菱證券(香港)有限公司董事。王先生曾為君合律師事務所的合夥人。王先生目前為王小軍律師行(前稱王小軍李樂民朱詠思律師行(有限法律責任合夥))的負責人。自2013年3月至2024年3月，王先生擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號:00031))的獨立非執行董事。

王先生於1983年7月畢業於中國人民大學第一分校(現稱為北京聯合大學)，主修法律，並於1986年12月自中國社會科學院研究生院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得法律碩士學位。王先生具有中國律師資格、香港律師資格及英格蘭和威爾士律師資格。

譚燕女士，61歲，為獨立非執行董事。譚女士於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會審核委員會主席，薪酬委員會、提名委員會及戰略與可持續發展委員會成員。

譚女士於中山大學管理學院會計學專業執教多年，自1988年7月至2024年8月期間先後擔任中山大學管理學院助教、講師、副教授及教授。自2020年12月起，譚女士擔任南方電網電力科技股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼:688248))的獨立董事。

譚女士於1985年7月獲得湖南財經學院(現為湖南大學的一部分)工業財務會計學專業的學士學位，並於1988年7月獲得中國人民大學會計學專業的碩士學位。於2004年7月，譚女士獲得中國人民大學會計學專業的博士學位。



張禮卿先生，62歲，為獨立非執行董事。張先生於2022年4月14日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略與可持續發展委員會成員。

張先生於1987年加入中央財經大學，現任中央財經大學金融學院教授，兼任中國世界經濟學會副會長、中國國際金融學會及中國現代金融學會（前稱為中國城市金融學會）理事。自2020年10月至2024年6月，張先生擔任中國民生銀行股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：600016））的外部監事。自2020年12月至2024年10月，張先生擔任星盛商業管理股份有限公司（其股份於香港聯交所上市（證券代碼：06668））的獨立非執行董事。自2011年3月至2018年9月，張先生擔任保利發展控股的獨立董事。

張先生分別於1984年7月、1988年11月及2003年1月獲得中國人民大學經濟學學士學位、中國人民銀行總行金融研究所經濟學碩士學位及中國人民大學經濟學博士學位。

監事

自2025年7月29日起，本公司不再設立監事會，監事廖模瓊女士、楊海波先生及穆靜女士均已辭任其本公司監事職位。詳情請參考本年報「企業管治報告」內「監事會」一節。

高級管理人員

劉龍先生，40歲，為本公司副總經理、董事會秘書兼聯席公司秘書。劉先生於2026年1月重新加入本集團並獲委任為本公司副總經理、董事會秘書兼聯席公司秘書。

劉先生自2010年7月至2013年2月任職華潤置地（湖南）有限公司投資部拓展崗。自2013年2月至2020年11月，劉先生就職於湖南保利房地產開發有限公司，歷任計劃投資管理部業務經理及部門副經理，投資運營部部門副經理及部門經理，計劃投資管理部部門經理。自2020年11月至2025年6月，劉先生先後擔任本公司運營管理中心總經理、本公司助理總經理及副總經理。自2025年6月至2026年1月，劉先生擔任廣州市保利國貿投資有限公司總經理。

劉先生分別於2007年6月及2010年6月自湖南大學獲得管理學學士學位及工學碩士學位。

鄒福順先生，48歲，為本公司副總經理。鄒先生於2017年1月加入本集團，自此擔任副總經理。

自2004年5月至2012年1月，鄒先生在中國保利集團先後擔任綜合事務部助理經理（負責行政工作）及黨群工作部經理（負責黨群關係建設相關工作）。於2012年1月至2017年1月，鄒先生擔任保利（重慶）投資實業有限公司的副總經理，負責行政工作及人力資源、資產及物業管理相關工作。



鄒先生分別於2002年7月及2004年7月自中國青年政治學院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得思想政治教育及社會工作雙學士學位。

趙斌斌先生，44歲，為本公司副總經理。趙先生於2023年1月加入本集團，自此擔任副總經理。

趙先生自2007年7月至2013年12月，就職於廣東保利房地產開發有限公司，歷任平台公司工程部業務助理、業務經理、部門副經理；自2014年1月至2023年1月就職於保利發展控股，歷任總部工程管理中心部門副經理、標準管理部部門經理、戰略成本中心助理總經理、運營管理中心助理總經理、雲南公司助理總經理、總部運營管理中心助理總經理、中心副總經理、地產管理中心副總經理。

趙先生分別於2004年6月及2007年6月自廣東工業大學獲得工學學士學位及工學碩士學位。趙先生具有高級工程師資格。

何傑倫先生，42歲，為本公司財務總監。何先生於2022年3月加入本集團並於2022年4月獲委任為財務總監。

自2008年7月至2011年2月，何先生就職於保利廣州房地產開發有限公司財務部。自2011年3月至2015年5月，何先生就職於廣東保利房地產開發有限公司，歷任財務部、投資計劃部部門副經理；自2015年5月至2022年3月，就職於保利發展控股，歷任會計部部門副經理、部門經理、財務管理中心助理總經理，財務金融中心助理總經理、副總經理。

何先生於2006年6月自武漢大學獲得管理學及法學雙學士學位，自2008年7月自中山大學獲得管理學碩士學位。

朱芮嘉女士，40歲，為本公司副總經理。朱女士於2019年1月加入本集團，並於2023年1月獲委任為副總經理。

朱女士自2010年7月至2019年1月就職於保利發展控股，歷任品牌管理中心高級業務經理、客戶關係管理部高級經理、部門副經理及部門經理。朱女士自2019年1月至2023年1月擔任本公司助理總經理。

朱女士於2008年6月分別自武漢大學獲得文學學士學位及自華中師範大學獲得理學學士學位。朱女士於2010年7月自北京大學獲得文學碩士學位。朱女士具有中級工程師(工程管理)資格。

聯席公司秘書

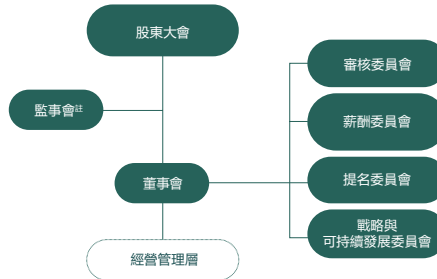
劉龍先生，40歲，於2026年1月獲委任為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書。有關劉先生的履歷詳情，請參閱本節的「高級管理人員」之內容。

劉國賢先生，40歲，於2019年7月獲委任為本公司的聯席公司秘書。劉先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司的總監。其持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位，為香港會計師公會會員、特許金融分析師特許持有人及特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會士。

企業管治架構

本公司的董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司的可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司的股東大會、監事會^註、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的《公司章程》(「《公司章程》」)及各自的職權範圍，建立了清晰的管治架構。董事會及四個董事會專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高本公司的企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)的規範運作。



註：自2025年7月29日起，本公司不再設立監事會，並由董事會審核委員會行使《中華人民共和國公司法》規定的監事會職權。

自2019年12月19日，本公司已採納《上市規則》附錄C1所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)的原則及守則條文。本公司於截至2025年12月31日止年度內已遵守有關原則及守則條文。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄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》」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事及時任監事作出具體查詢，且彼等已確認分別於截至2025年12月31日止年度及自2025年1月1日至2025年7月29日止期間內一直遵守相關證券交易守則。

董事會

董事會對股東大會負責，負責本集團的統管，制定本集團的業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會的職責包括但不限於：(i)召集股東大會會議，並向股東大會報告工作；(ii)執行股東大會的決議；(iii)決定公司的經營方針、經營計劃和投資計劃與投資方案；(iv)決定公司的財務預算及決算方案；(v)決定公司的內部管理機構的設置及制定公司的基本管理制度；(vi)聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；及(vii)履行有關法律法規及《公司章程》所賦予的其他職責及權力。董事會授予本集團經營層若干職能，經營層主要負責執行董事會採納及向其不時轉授的業務計劃、戰略及政策。

董事會的組成

於截至2025年12月31日止年度及本報告日期，董事會組成詳情如下：

執行董事

吳蘭玉女士(董事長)
 王英男先生(總經理)(於2026年3月13日獲委任)
 姚玉成先生(總經理)(於2025年6月6日獲委任，並於2026年1月27日辭任)

非執行董事

劉平先生
 劉智慧先生(於2025年6月6日獲委任)
 黃海先生(於2025年3月31日辭任)

獨立非執行董事

王小軍先生
 譚燕女士
 張禮卿先生

董事履歷資料載列於本年報「董事、監事及高級管理人員」一節。各董事會成員與任何其他董事、高級管理人員及任何時任監事之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

董事長及總經理

《企業管治守則》之守則條文C.2.1規定，主席與行政總裁的職責應有區分，不應由一人同時兼任。本公司支持董事長與總經理的責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。於截至2025年12月31日止年度內，本公司的董事長由吳蘭玉女士擔任，而本公司的總經理則由姚玉成先生擔任。董事長主持董事會工作，為本集團提供戰略發展意見。總經理對董事會負責，領導本集團的經營管理層及負責本集團的發展戰略的制定和實施、訂立業務目標及運營管理，確保本公司制定良好的企業管治常規及程序。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。

於截至2025年12月31日止年度內，董事會已遵守《上市規則》第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事規定，亦遵守《上市規則》第3.10(1)及3.10(2)條委任至少三名獨立非執行董事(其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的《上市規則》第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

董事的委任及連選連任

《企業管治守則》之守則條文B.2.2規定，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

本公司每名董事（包括非執行董事）任期為三年或與第三屆董事會任期一致。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守《公司章程》的條文。

姚玉成先生^(註)、劉智慧先生及王英男先生分別於2025年6月6日、2025年6月6日及2026年3月13日獲委任為本公司董事。姚玉成先生、劉智慧先生及王英男先生已分別於2025年5月28日、2025年5月28日及2026年3月13日根據《上市規則》第3.09D條，向有資格就香港法律提供意見的律師行取得法律意見，彼等明白《上市規則》中所有適用於其作為上市發行人董事的規定，以及向香港聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果。

註： 姚玉成先生已於2026年1月27日辭任本公司董事。

提名政策

本公司已於2019年11月29日批准採納有關提名政策。提名委員會物色具備合適資格的人選以擔任本公司董事會成員，並選擇或向董事會推薦提名擔任董事的人選，確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。提名委員會在評估人選時將參考以下因素，包括但不限於《公司章程》規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。

本公司董事的提名程序如下：

- (i) 在《公司章程》規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。
- (ii) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選（如有）供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (iii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東大會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iv) 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (v) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。

多元化

董事會成員多元化政策

本公司董事會已批准採納《董事會成員多元化政策》，當中載有目標及為達致董事會之多元化將予考慮之因素。本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於專業資格及行業經驗、性別、年齡、文化及教育背景及服務任期，最終將按候選人可為董事會提供的貢獻而作決定。

於2025年12月31日，董事會組成的分析列表如下：

A 專業資格及行業經驗

董事	角色	專業資格及行業經驗
吳蘭玉女士	執行董事	物業管理、房地產開發與銷售、企業管治
姚玉成先生 ^註	執行董事	人力資源管理、物業管理、企業管治
劉平先生	非執行董事	房地產開發與銷售、投融資、資本運作、物業管理、企業管治
劉智慧先生	非執行董事	房地產開發與銷售、產業管理、企業管治
王小軍先生	獨立非執行董事	法律領域專家
譚燕女士	獨立非執行董事	財務會計領域專家
張禮卿先生	獨立非執行董事	金融領域專家

註： 姚玉成先生已於2026年1月27日辭任本公司董事。

B 年齡

年齡組別	50歲及以下	51-60歲	61歲及以上
董事人數	3名	1名	3名

C 性別

性別組別	男性	女性
董事人數	5名	2名

D 董事服務年限

服務年限	5年及以下	6-10年
董事人數	4名	3名

於2025年12月31日，董事會女性成員佔比達28.57%，董事年齡分佈廣泛並擁有均衡的技能和經驗。基於上述，提名委員會認為，公司嚴格執行《董事會成員多元化政策》，本公司董事會成員認為從性別、年齡、專業經驗、技能及知識方面而言，董事會成員符合多元化政策。提名委員會將每年檢討有關政策，以確保政策行之有效，亦在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。

僱員及高級管理人員多元化

本集團建立並不斷完善人才招聘體系，為各類人才提供平等的就業機會，為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會（詳情請參閱本公司《2025年環境、社會及管治報告》）。與此同時，公司努力建立性別均衡的管理團隊，於本報告日期，女性在公司高級管理人員佔20%。本集團僱員及高級管理人員的組成分析列表如下：

A 僱員（於2025年12月31日）

年齡組別	30歲及以下	31-50歲	51歲及以上
比例	27%	61%	12%

性別組別	男性	女性
比例	57%	43%

B 高級管理人員（於本報告日期）

年齡組別	40歲及以下	41-45歲	46歲及以上
人數	2名	2名	1名

性別組別	男性	女性
人數	4名	1名

董事會專門委員會

於2025年12月31日，本公司已設立四個董事會專門委員會，分別是審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略與可持續發展委員會。本公司的董事會專門委員會均以特定書面條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的職權範圍已刊登於本公司網站(www.polywuye.com)及香港聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)。

審核委員會

於2025年12月31日，審核委員會包括四名成員，即譚燕女士（獨立非執行董事）、劉智慧先生（非執行董事）、王小軍先生（獨立非執行董事）及張禮卿先生（獨立非執行董事）。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會的職責包括但不限於：

- 行使《中華人民共和國公司法》規定的監事會職權；
- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱本公司之財務資料；
- 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告的完整性，並審閱其中所載有關財務申報的重大意見；
- 監管本公司之財務申報制度、風險管理及內部監控系統；及
- 履行本公司的企業管治職能。

於截至2025年12月31日止年度，審核委員會召開6次會議，主要工作包括：(i)審閱及討論年度審計計劃；(ii)審閱及討論2024年年度財務報告及2025年中期財務報告；(iii)考慮及向董事會提出建議變更獨立外聘核數師；(iv)審閱及討論本集團的持續關連交易；(v)審閱及討論內部控制報告及檢討本集團風險管理及內部監控系統；及(vi)審閱及討論關於第一期限制性股票激勵計劃首次授予方案第三批解鎖條件未成就等事項。審核委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。

薪酬委員會

於2025年12月31日，薪酬委員會包括三名成員，即王小軍先生（獨立非執行董事）、譚燕女士（獨立非執行董事）及張禮卿先生（獨立非執行董事）。王小軍先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職責包括但不限於：

- 研究董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度之程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所制訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 監督董事及高級管理人員薪酬制度的實施；及
- 審閱／批准《上市規則》第十七章所述有關股份計劃的事宜。

於截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會召開5次會議，審閱並已結合(i)董事、時任監事及高級管理人員的薪酬情況；(ii)關於第一期限制性股票激勵計劃首次授予方案第一批授予及預留授予的限制性股票（「限制性股票」）解鎖；及(iii)關於第一期限制性股票激勵計劃首次授予方案第三批解鎖條件未成就等事項履行了上述之職責。薪酬委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。

提名委員會

於2025年12月31日，提名委員會包括五名成員，即吳蘭玉女士（執行董事）、劉平先生（非執行董事）、王小軍先生（獨立非執行董事）、譚燕女士（獨立非執行董事）及張禮卿先生（獨立非執行董事）。吳蘭玉女士為提名委員會主席。

提名委員會的職責包括但不限於：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識、經驗及多元化方面）並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事長、最高行政人員及總經理）繼任計劃向董事會提出建議；
- 檢討董事會多元化政策及董事會不時地為董事會多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；及
- 檢討就董事候選人的提名程序以及遴選及推薦準則。

於截至2025年12月31日止年度，提名委員會召開2次會議，審閱並已結合(i)年度檢討董事會架構及多元化政策執行情況；(ii)年度評核獨立非執行董事的獨立性；及(iii)建議選舉董事等事項履行了上述之職責。提名委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。

戰略與可持續發展委員會

於2025年12月31日，戰略與可持續發展委員會包括五名成員，即吳蘭玉女士（執行董事）、姚玉成先生（執行董事）、劉平先生（非執行董事）、譚燕女士（獨立非執行董事）及張禮卿先生（獨立非執行董事）。吳蘭玉女士為戰略與可持續發展委員會主席。

戰略與可持續發展委員會的職責包括但不限於：

- 對長期發展戰略規劃進行研究並向董事會提出建議；
- 對《公司章程》規定須經董事會、股東大會批准的重大投資融資方案、重大資本運作、資產經營項目進行研究並提出建議；
- 制定並審閱本公司在環境、社會及管治（「ESG」）等方面的目標和計劃，監督本公司為實現目標及計劃而採取的政策和措施，並向董事會提出建議；及
- 審閱每年度的ESG報告，確保ESG報告的準確性、完整性並持續提升披露質量，並向董事會提出建議。

於截至2025年12月31日止年度，戰略與可持續發展委員會召開1次會議，審閱並已結合2025年度環境、社會及管治報告相關事項履行了上述之職責。戰略與可持續發展委員會各成員之出席記錄載列於下文「董事會及董事會專門委員會會議」一節。

董事會及董事會專門委員會會議

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事、監事及總經理發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

會議提案由董事會秘書負責徵集，對提案形式進行審查，並製作成正式議案。

《企業管治守則》之守則條文第二部分C.5.8規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前（或協定的其他時間內）送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

下表載列了本公司各董事於本年度之董事會會議及各董事會專門委員會會議及股東大會的出席情況：

董事	出席會議次數／會議舉行次數					
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	戰略與可持續發展委員會會議	股東大會
吳蘭玉女士	10/10	不適用	不適用	2/2	1/1	4/4
姚玉成先生 ^註	6/6	不適用	不適用	不適用	0/0	2/2
劉平先生	10/10	不適用	不適用	2/2	1/1	0/4
劉智慧先生 ^註	6/6	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2
黃海先生 ^註	3/3	1/1	不適用	不適用	1/1	0/1
王小軍先生	10/10	6/6	5/5	2/2	不適用	4/4
譚燕女士	10/10	6/6	5/5	2/2	1/1	4/4
張禮卿先生	10/10	6/6	5/5	2/2	1/1	4/4

註：於2025年3月31日，黃海先生辭任董事、審核委員會及戰略與可持續發展委員會成員。於2025年6月6日，姚玉成先生獲委任為董事及戰略與可持續發展委員會成員。於2025年6月6日，劉智慧先生獲委任為董事及審核委員會成員。會議舉行次數以董事任職期間為基準統計。

董事培訓及發展

董事培訓乃持續進行。本公司向每名董事提供培訓及資料，以確保董事充分瞭解本集團的運作及業務、以及深入瞭解其各自角色在《上市規則》及相關法定要求下的職責及責任。持續培訓能讓董事及時瞭解集團當前面對的趨勢及重要議題，同時亦可讓董事更新其履行職責所需的知識和技能，本公司會通過邀請外部專家及時分享專業知識，令董事可進一步瞭解最近的市場趨勢及發展。

於截至2025年12月31日止年度內，全體董事均已就上市公司規範治理、董事之職務及責任、關連交易、內幕消息管理及披露、風險管理及內部監控、董事會及董事企業管治及適用於董事的相關法律法規獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

下表載列了董事於本年度接受的培訓情況：

董事	出席研討會或 參加持續專業培訓	閱讀與監管或 管治相關的材料 (報章、刊物或資料)
吳蘭玉女士	有	有
姚玉成先生 ^註	有	有
劉平先生	有	有
劉智慧先生 ^註	有	有
黃海先生 ^註	不適用	有
王小軍先生	有	有
譚燕女士	有	有
張禮卿先生	有	有

註： 於2025年3月31日，黃海先生辭任本公司董事。於2025年6月6日，姚玉成先生及劉智慧先生獲委任為本公司董事。

高級管理人員的薪酬

截至2025年12月31日止年度，本公司的高級管理人員(不包括董事)的酬金等級載列如下：

酬金等級(人民幣元)	人數
1-1,000,000	1
1,000,001-1,500,000	5

註： 其中2名高級管理人員已分別於2025年6月及2026年1月離職。

監事會

取消監事會設置

由於自2024年7月1日施行的《中華人民共和國公司法》中規定，股份有限公司可以按照公司章程的規定在董事會中設置由董事組成的審計委員會，行使監事會的職權而不設監事會。經本公司股東於2025年第二次臨時股東大會批准修訂公司章程事項後，自2025年7月29日起，本公司不再設立監事會，並由董事會審核委員會行使公司法規定的監事會職權。各監事會成員確認，彼與監事會並無任何意見分歧，亦無任何關於其辭任監事職務之事宜須提請股東及香港聯交所注意。

詳情請見本公司日期為2025年7月8日之公告、日期為2025年7月11日之股東大會通函，以及日期為2025年7月29日之股東大會投票結果公告。

監事會成員及報告期內成員變動情況

自2025年1月1日至2025年7月29日止期間內，本公司的監事包括：

廖模瓊女士(主席)
楊海波先生
穆靜女士

註：自2025年7月29日起，本公司不再設立監事會，所有監事已於2025年7月29日辭任。

2025年監事會主要工作情況

2025年任期內，監事會根據《上市規則》、《公司章程》及《監事會議事規則》等規定，本著對股東負責的精神，全體時任監事通過召開監事會會議、參加股東大會、董事會會議等多種方式，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營狀況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律、行政法規及《公司章程》的遵守情況等進行了監督。

自2025年1月1日至2025年7月29日止期間內，本公司監事會共召開了3次監事會會議，時任監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並親身出席所有監事會會議，認真履行監事職責，具體如下：

姓名	監事類別	出席會議次數／ 會議舉行次數	出席率
廖模瓊女士(主席)	股東代表監事	3/3	100%
楊海波先生	股東代表監事	3/3	100%
穆靜女士	職工代表監事	3/3	100%

企業管治職能

審核委員會履行本公司企業管治職能的日常運作，企業管治職能包括但不限於：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及(v)檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在企業管治報告內披露。

本公司已根據《企業管治守則》第D.2.6條守則條文制定並採納舉報政策，亦已根據《企業管治守則》第D.2.7條守則條文採納規則以支持反賄賂及反貪污（詳情請參閱本公司《2025年環境、社會及管治報告》）。

董事會負責履行《企業管治守則》守則條文第A.2.1條所載的職能。根據《企業管治守則》守則條文第B.1.4條，本公司已制定內部政策及機制（包括但不限於《公司章程》《董事提名政策》《提名委員會職權範圍》及《外部董事履職保障工作方案》）以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，該等政策及機制涵蓋了本公司就董事（包括獨立非執行董事）的選擇標準、選舉及委任程序、董事就董事會審議相關議案的迴避表決機制、董事在必要時可根據公司政策尋求獨立專業意見以履行職責等。另外，董事會包含三位獨立非執行董事，憑藉其獨立的背景、判斷及觀點在董事會中擔當重要角色。本公司將每年檢討上述機制的實施及有效性，確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

風險管理及內部監控

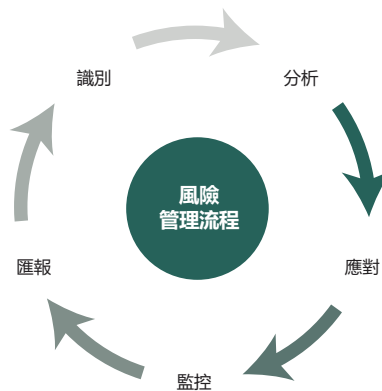
董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現本集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團經營管理層、本集團總部及其附屬公司管理層、審計管理中心。

- 董事會（決策制定層級）是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。
- 審核委員會（決策制定層級）負責監管本集團的風險管理系統和內部監控系統，與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。
- 本集團經營管理層（領導組織層級）根據董事會的授權，決策一般風險管理事項，初審重大風險管理事項。

- 本集團總部及附屬公司管理層(執行組織層級)負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，具體業務由本公司法務部負責；負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險，及時向本集團總部經營管理層報告風險信息。
- 審計管理中心(監督層級)負責建立健全全面風險管理監督評價體系，針對本集團各中心及附屬公司制定監督評價相關制度，開展監督與評價，出具監督評價審計報告及對內部監控系統安排稽核、審計，通過內審工作進行獨立性評估。

本集團根據組織風險管理及內部監控各項制度，通過落實風險管理各環節工作，實現了重點領域重大風險的動態監測，具體流程詳見下圖：



本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

本集團立足於「十四五」發展戰略及年度工作主線，「業務主體、職能監管、再監督」三道防線力量協同聯動，通過完善制度、優化流程、強化監督等舉措，動態優化公司風險管理體系。具體開展的工作包括：著力推動制度體系化建設與優化，全年共優化修訂制度200餘項，不斷提高制度的時效性、適應性、全面性與合規性；持續深化「和院蒲公英」普法專欄建設，紮實落實安全生產教育培訓，覆蓋業戶逾300萬人次，培育主動合規文化，鞏固提升一線崗位風險防範能力；開展「排水系統專項治理行動」及「電動車與消防風險管理專項治理行動」，以專項治理驅動安全生產與風險動態聯防，築牢安全屏障。同時，在現行的風險資料庫基礎上，聯合一、二道防線，深入開展風險分析，發佈《合規管控清單》，將風險管控要求具體化、清單化，並嵌入重點領域，推動從風險預警到過程控制再到責任閉環的全鏈條管理。通過上述舉措，完善了重點領域風險防控機制，進一步提升了公司整體風險管理水平。

於2025年內，為進一步提升治理效能與風險防範能力、助力經營目標的達成，本公司參考《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定要求，系統推進內部控制體系建設工作，更新了《內部控制管理辦法》。於2025年第四季度開展管理評審工作，對各職能中心(辦)、平台公司、事業部和專業公司的制度設計、執行等內部控制情況進行檢查，並秉持「問題導向、系統施策、標本兼治」的原則，組織制定切實可行的整改方案，落實整改任務及責任目標。

2025年度的風險及內控評估情況已提交審核委員會審議，董事會已透過審核委員會審閱了有關專項報告，本集團於截至2025年12月31日止年度的風險管理（包括但不限於與環境、社會及管治有關的風險）及內部監控系統及程式屬有效及足夠，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程式及執行情況。

董事會確認本公司的風險管理及內部監控系統已有足夠會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、專業及有經驗的員工、以及員工所接受的培訓課程及有關預算足夠。

處理及發放內幕消息的程序

本公司已根據《證券及期貨條例》及《上市規則》採納內幕消息管理及披露政策，制定《信息披露事務管理規定》及《內幕消息及知情人管理制度》，及時進行相應的信息披露。對於難以保密的信息，於實際可行情況下盡快向公眾刊發相關披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

企業文化

保利物業堅持「星火」企業文化，以「大物業時代的國家力量」作為角色定位，以「堅持成就客戶與員工、堅持品質贏得市場、堅持創變引領發展」作為核心價值觀，將服務基因深植其中，以客戶為中心，持續精進服務品質。本公司倡導「相信自己、竭盡所能、心向遠方」的企業精神，在各組織「一號位」率先垂範下，激發全員服務熱情與使命擔當。2025年，本公司啟動「星火CARE+」專項行動，開展覆蓋員工關懷、激勵、生態建設方面的系列舉措，實現關懷有溫度、貢獻有迴響、生態有保障。關懷方面，開展員工「百千萬」工程規範員工基礎保障，啟動「服務者聯盟關懷行動」落地多元屬地化關懷；激勵方面，推行持證激勵實現多技多得，落位員工星級評定實現技高多得，構建「星火光耀者」榮譽體系，讓有為員工「有面子」；生態方面，通過「一把手講文化、服務文化解讀、一號位行為準則評選、一線減負零基行動」等舉措實現一線基層生態治理優化。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2025年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

經營管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的任何重大不確定因素。核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的「獨立核數師報告」。

核數師酬金

截至2025年12月31日止年度，本公司就於年內的審核服務及非審核服務向核數師支付的酬金為人民幣3.25百萬元。具體分析如下：

核數師提供的服務類型	金額 人民幣百萬元
— 審核服務	2.75
— 非審核服務	0.5

聯席公司秘書

於2025年12月31日，本公司董事會秘書尹超先生及劉國賢先生（來自方圓企業服務集團（香港）有限公司，為外聘服務機構）為本公司聯席公司秘書。報告期內，劉先生在本公司的主要聯絡人為尹先生。尹先生及劉先生在截至2025年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

劉龍先生於2026年1月27日獲委任為本公司董事會秘書兼聯席公司秘書，尹超先生於2026年1月27日辭任本公司董事會秘書及聯席公司秘書。

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各重大事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會上提呈之決議案將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所指定網站刊登。

召開臨時股東大會

單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會，並闡明會議的議題。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以提請董事會審核委員會召集臨時股東大會。如果董事會審核委員會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，連續90日以上單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東大會會議的程序相同。股東因董事會、董事會審核委員會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由本公司承擔。



於股東大會提出議案

單獨或合計持有本公司有表決權的股份總數1%以上的股東，有權在股東大會召開10日前以書面形式向本公司提出新的提案並提交召集人，提案的內容應當屬股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律法規和《公司章程》的有關規定。本公司應當將提案中屬股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。股東可按以下方式向本公司發出書面建議：

地址： 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
保利物業服務股份有限公司
郵箱： stock@polywuye.com

向董事會作出查詢

本公司設有網站(www.polywuye.com)可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址： 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
保利物業服務股份有限公司
電話： (86) 20 8989 9959
郵箱： stock@polywuye.com

與股東溝通及投資者關係

本公司董事會已批准採納《股東通訊政策》及《投資者關係管理辦法》。本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。本公司致力與股東保持持續對話。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

於2025年12月31日止年度，本公司嚴格按照相關要求執行《股東通訊政策》及《投資者關係管理辦法》，已通過多種方式與股東及投資者進行多渠道溝通和聯繫，其中包括刊發公告及定期報告等通訊文件、更新公司網站、以及召開業績發佈會、投資者研討會及股東大會等。基於上述，本公司已於年內檢討《股東通訊政策》的實施和有效性，並確認該政策有效。

股息政策

本公司於2019年11月29日批准採納了有關股息政策，根據本公司的股息政策允許股東分享本公司的利潤，同時，為本公司的未來發展保留足夠儲備。受制於股東批准及相關法律規定，如本公司盈利、營運環境穩定且本集團並無重大投資或出資，本公司須向股東支付年度股息。董事會可不時向股東派發中期股息。除此之外，董事會可在認為適當的情況下，宣佈派發特別股息。

截至2025年12月31日止年度的股息派發，詳見本年報「董事會報告」之「業績及分配」一節。

董事會並不知悉任何股東已放棄或同意放棄任何股息。

《公司章程》

本公司的《公司章程》經2025年1月7日及2025年7月29日召開的股東大會審議批准後修訂。有關《公司章程》之修訂詳情，請參閱本公司日期為2024年12月13日、2024年12月23日、2025年7月8日及2025年7月11日之公告與通函。《公司章程》的最新版本可於本公司網站(www.polywuye.com)及香港聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)查閱。

本公司董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

業務回顧

本集團於2025年之業務回顧與就本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素之討論載於本年報「董事長致辭」及「管理層討論和分析」等章節。

綜合財務報表

本集團截至2025年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及於2025年12月31日之綜合財務狀況表等載於本年報第80至82頁的綜合財務報表內。

業績及分配

截至2025年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣1,549.5百萬元（2024年：人民幣1,473.9百萬元）。於截至2025年12月31日止年度，本公司向全體股東宣派並支付的2024年度的股息為人民幣737,040,089元（含稅）。

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣1.401元（含稅），建議派息總金額佔本公司擁有人應佔年內溢利的50.0%，有關股息方案須經本公司股東於2026年5月29日召開的股東周年大會（「**2025年度股東周年大會**」）上批准並預計將於2026年7月15日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元或人民幣派發，其匯率將根據中國人民銀行於2025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（詳情將於2025年度股東周年大會投票結果公告中予以披露）。



股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日及2024年12月6日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)(「**348號通知**」)。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)和《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)的相關規定：對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2025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2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，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2025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2026年5月22日(星期五)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2026年5月29日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2025年度股東周年大會並於會上投票。

為確定享有截至2025年12月31日止年度之年度股息的股東身份，本公司將於2026年6月4日（星期四）至2026年6月5日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為享有上述年度股息，所有股票連同股份過戶表格須於2026年6月3日（星期三）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2026年6月5日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，方有權領取上述建議年度股息。

股本

本公司截至2025年12月31日止年度及於2025年12月31日的股本變動詳情載於綜合財務報表附註27。

儲備及可分派儲備

截至2025年12月31日止年度，本公司及本集團的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註27及附註31、及本年報「綜合權益變動表」一節。

於2025年12月31日，可供分派予權益股東的儲備金總額約為人民幣4,111.3百萬元。

物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註13。

無形資產

截至2025年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註15。

借款

於2025年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2025年12月31日止年度董事酬金以及本集團五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註10。

董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬委員會確認，本公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行公司相關標準及制度要求。董事薪酬（包括薪金及其他福利）乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註3.2。

五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「五年財務概要」一節。

購買、出售或購回本公司上市證券

截至2025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（包括出售庫存股份）。

優先購買權

根據中國法律及本公司《公司章程》的規定，並無安排優先購買權。

對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

董事會成員及報告期內變動情況

截至2025年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

吳蘭玉女士（董事長）

王英男先生（總經理）（於2026年3月13日獲委任）

劉平先生

劉智慧先生（於2025年6月6日獲委任）

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生

黃海先生（於2025年3月31日辭任）

姚玉成先生（總經理）（於2025年6月6日獲委任，並於2026年1月27日辭任）

獨立性確認

本公司已根據《上市規則》第3.13條之規定接獲每位獨立非執行董事確認其獨立性的年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均滿足有關獨立性的要求。

董事及監事服務合同

各董事及時任監事均已與本公司訂立服務合同。

第三屆全體董事的服務期限自其各自的委任日期起至股東周年大會選舉產生下一屆董事會止（詳情請參閱本公司日期為2026年3月31日的公告）。本公司已於2025年7月29日取消設立監事會，所有時任監事已辭任。

截至2025年12月31日，概無董事或時任監事與本公司訂立如本公司於一年內終止合約需支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

董事及監事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2025年12月31日止年度，概無本集團的董事、時任監事或與董事、時任監事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本集團業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

董事及監事於競爭業務中的權益

截至2025年12月31日止年度，概無本公司董事、時任監事或彼等各自的緊密聯繫人在與本公司構成競爭或可能構成競爭的業務中享有任何權益。

董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、時任監事及高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事、監事及高級管理人員」章節內。

董事、監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2025年12月31日止年內及直至本報告日期，董事及時任監事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

黃海先生由於工作調整不再擔任本公司董事，自2025年3月31日起生效。

姚玉成先生於2025年6月6日獲委任為本公司董事，並於2026年1月27日因工作調整不再擔任本公司董事。

劉智慧先生於2025年6月6日獲委任為本公司董事。

吳蘭玉女士自2025年8月8日起擔任保利發展控股副總經理。

王英男先生於2026年1月27日獲委任為本公司總經理，並於2026年3月13日獲委任為本公司董事。

因本公司於2025年7月29日取消設立監事會，廖模瓊女士、楊海波先生及穆靜女士於2025年7月29日不再擔任本公司監事。

獲准許的彌償條文

本公司已為董事、時任監事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

管理合約

截至2025年12月31日止年度，本公司並無就整體業務或任何重大部分業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

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12月31日，董事、時任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》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／時任監事／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⁾	實益擁有人	77,088(L)	0.01
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184(L)	0.06
姚玉成 ⁽²⁾	保利物業 ⁽¹⁾	實益擁有人	26,862(L)	0.01
		其他 ⁽²⁾	26,862(L) ⁽²⁾	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：好倉—L

- (1) 於2025年12月31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。
- (2) 姚玉成先生已於2026年1月27日辭任本公司董事。該等股份為本公司依據限制性股票激勵計劃授出且尚未歸屬的限制性股票。有關限制性股票之詳情載於本報告「限制性股票激勵計劃」一節內。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無任何董事、時任監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2025年12月31日，以下人士（董事、時任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 權益數目	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 ⁽¹⁾	受控法團的權益	193,666,690 (L)	55.81	35.00
	保利發展控股 ⁽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	20,825,200 (L)	6.00	3.76
	Pandanus Partners L.P. ⁽²⁾	受控法團的權益	20,825,200 (L)	6.00	3.76
	FIL Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	20,825,200 (L)	6.00	3.76
	FIDELITY FUNDS	實益擁有人	18,237,000 (L)	5.26	3.29
	BlackRock, Inc.	受控法團的權益	17,789,922(L)	5.13	3.21
			600(S)	0.00	0.00
	China International Capital Corporation Limited ⁽³⁾	受控法團的權益	8,764,200 (L) ⁽³⁾	2.52 ⁽³⁾	1.58
	China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited ⁽³⁾	受控法團的權益	6,642,000 (S) ⁽³⁾	1.91 ⁽³⁾	1.20
	China International Capital Corporation (Hong Kong) Securities 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	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 ⁽¹⁾	受控法團的權益	206,333,310 (L)	100	37.289
	保利發展控股 ⁽¹⁾	實益擁有人	206,333,310 (L)	100	37.289

附註：

根據披露的資料顯示：好倉－L；淡倉－S

- * 於2025年12月31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) 根據中國保利集團與保利南方於2025年10月9日簽訂的《國有股權無償劃轉協議》，該無償劃轉已於2025年12月3日完成交割。無償劃轉後，中國保利集團直接持有保利發展控股4,874,942,462股股份，保利南方不再持有保利發展控股股份。是次無償劃轉為在同一實際控制人控制的主體之間進行，不導致保利物業服務股份有限公司的實際控制人發生變化；
 - (ii) 於2025年4月14日，本公司已完成H股全流通，因此(a)保利發展控股持有之173,666,690股內資股已轉為173,666,690股H股；及(b)保利發展控股通過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）持有之20,000,000股內資股已全部轉為20,000,000H股。詳情請見本公司日期為2025年4月14日的公告；及
 - (iii) 西藏和泰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。於2025年4月14日，本公司已完成H股全流通，因此廣州保利和泰通過西藏和泰持有之20,000,000股內資股已全部轉為20,000,000股H股。詳情請見本公司日期為2025年4月14日的公告。
 - (2) Pandanus Partners L.P.為Pandanus Associates Inc.全資擁有，FIL Limited由Pandanus Partners L.P.持有48.83%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20,825,200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12月31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12月31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12月31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12月31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。

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，截至本報告日期，尚餘有效期約為5年11個月。

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。

根據本計劃授予的限制性股票總量累計不超過本公司股本總額的10%。連續兩個完整年度內累計授予的股票數量一般在本公司股本總額的3%以內。非經股東大會特別決議批准，任何一名激勵對象通過本計劃累計獲得的股票總量，不超過本公司股本總額的1%。上述股本總額均指依據本計劃經股東大會批准時已發行的股本總額。本計劃中可授予的限制性股票總量為55,333,340股，佔本公司於本報告日期已發行股本總額約10.0%。本計劃擬授予的限制性股票來源為委託代理機構將在二級市場購買的本公司H股普通股股票。

本計劃限制性股票授予價格不低於定價基準的50%與每股淨資產的孰高值。定價基準為下列價格較高者：(i)授予日本公司H股收盤價；(ii)授予日前5個交易日日本公司H股平均收盤價；及(iii)本公司股票的單位面值。根據本計劃和本公司分別與各激勵對象簽訂的限制性股票授予協議，激勵對象應在本公司規定的期限內向本公司指定賬戶支付授予的限制性股票的認購資金。申請或接受限制性股票時無需支付額外金額。

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、2025年1月20日及2025年4月28日，董事會分別批准了首次授予之第一批解鎖、預留授予之第一批解鎖及首次授予之第二批解鎖。於2025年10月30日，本公司董事會審議通過了關於本計劃首次授予方案第三批解鎖條件未成就的決議案。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4月26日、2023年1月20日、2024年5月13日、2025年1月20日、2025年4月28日及2025年10月30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；(ix)本計劃項下首次授予之第二批解鎖；(x)本計劃項下首次授予方案第三批解鎖條件未成就。

於截至2025年12月31日止年度內公司於限制性股票激勵計劃首次授予及預留授予中向董事、總薪酬最高的五名個人（不含董事）及其他獲授人授出的限制性股票詳情如下：

激勵對象	授予日	解鎖期	授予價格 (港幣)	緊接授予 日前H股 收市價 (港幣)	限制性股票 在授予日的 公平值 (港幣)	截至2025年 1月1日 獲授股數 (未解鎖)	截至2025年 12月31日 止年度內 獲授股數	截至2025年 12月31日 止年度內 解鎖股數 ⁽¹⁾	截至2025年 12月31日 止年度內註銷 / 失效股數	截至2025年 12月31日 尚未解鎖股數
董事長兼執行董事 吳蘭玉女士	2022年4月26日	授予後的24個月 至60個月	25.71	49.90	24.94	78,256	0	(38,544)	(39,712)	0
執行董事兼總經理 姚玉成先生 ⁽²⁾	2023年1月20日	授予後的24個月 至60個月	25.71	58.35	32.04	81,400	0	(26,862)	(27,676)	26,862
總薪酬最高的 五名個人（不含 董事）（合共）	2022年4月26日	授予後的24個月 至60個月	25.71	49.90	24.94	45,024	0	(22,176)	(22,848)	0
	2023年1月20日	授予後的24個月 至60個月	25.71	58.35	32.04	134,400	0	(44,352)	(45,696)	44,352
其他激勵對象 （合共）	2022年4月26日	授予後的24個 月至60個月	25.71	49.90	24.94	2,630,286	0	(1,282,908)	(1,347,378)	0
	2023年1月20日	授予後的24個 月至60個月	25.71	58.35	32.04	499,800	0	(164,934)	(169,932)	164,934

附註：(1) 緊接首次授予及預留授予相關解鎖日前H股收市價分別為港幣31.35元及港幣27.35元。

(2) 姚玉成先生已於2026年1月27日辭任本公司董事。

有關截至2025年12月31日止年度內的限制性股票數目變動及公平值的詳情載於綜合財務報表附註28。

限制性股票授予後的24個月至60個月為解鎖期，解鎖期內若達到本計劃規定的解鎖條件，授予的限制性股票將分三批解鎖。

解鎖安排	解鎖時間	解鎖比例
第一批解鎖期	授予日起24個月後的首個交易日至36個月內的最後一個交易日當日止	33%
第二批解鎖期	授予日起36個月後的首個交易日至48個月內的最後一個交易日當日止	33%
第三批解鎖期	授予日起48個月後的首個交易日至60個月內的最後一個交易日當日止	34%

本計劃屬於《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。

遵守不競爭契據

本公司的主要股東中國保利集團已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「中國保利集團不競爭承諾」。

截至2025年12月31日止年度，控股股東中國保利集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2025年12月31日止年度中國保利集團已遵守不競爭承諾之確認函。

本公司的主要股東保利發展控股已訂立日期為2019年11月29日以本集團為受益人的不競爭契據，更多詳情載於本公司日期為2019年12月9日招股章程內「保利發展控股不競爭承諾」一段。

截至2025年12月31日止年度，控股股東保利發展控股已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2025年12月31日止年度保利發展控股已遵守不競爭承諾之確認函。

主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團來自前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%，來自前五大客戶的集團收入總額亦低於本集團總收入的30%。

控股股東於重大合約的權益

截至2025年12月31日止年度，除下文「關連交易及持續關連交易」一節披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

關連交易及持續關連交易

根據《上市規則》第十四A章須在年報內披露的關連交易及持續關連交易之詳情如下。

關連交易及持續關連交易

1. 2022年物業租賃協議

於2021年12月31日，本公司全資附屬公司廣州保利商業物業發展有限公司（「保利商業物業」）（作為承租人）與保利發展控股（作為業主方）訂立物業租賃協議（「《2022年物業租賃協議》」），以重續雙方於2020年10月16日訂立物業租賃協議項下有關保利中科廣場（「標的物業」）的關連交易。據此，本次應付的租金採取「保底租金＋分成租金」方式支付；保利發展控股及其聯繫人在標的物業內亦有保留物業，亦將租用物業作自用。於簽訂《2022年物業租賃協議》後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方，租賃期限自2022年1月1日起至2031年12月31日止。

於《2022年物業租賃協議》生效日期後，保利商業物業須一次性支付整個租賃期限內的保底租金總額約為人民幣97.48百萬元。

董事會估計，截至2024年12月31日止三個年度各年度保利商業物業根據《2022年物業租賃協議》就標的物業產生的分租收入分別不超過人民幣17.91百萬元、人民幣18.88百萬元及人民幣20.08百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，就《2022年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值和本集團分租予關連人士的分租收入部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，根據《上市規則》第十四A章，本公司僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

另外，由於按《上市規則》就《2022年物業租賃協議》項下分成租金部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率低於0.1%，根據《上市規則》第十四A章，本公司就分成租金部分獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

根據《上市規則》第14A.52條，由於《2022年物業租賃協議》的期限超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述期限較長的理由，並確認其期限符合業內該類協議的一般處理方法。

詳情參見本公司日期為2021年12月31日的公告。

於2024年12月31日，董事會批准截至2027年12月31日止三個年度各年度保利商業物業根據《2022年物業租賃協議》就標的物業產生的分租收入部分及分成租金部分之年度上限。由於計算相關最高年度上限的最高適用百分比率低於0.1%，根據《上市規則》第十四A章，本公司就截至2027年12月31日止三個年度分租收入部分及分成租金部分獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

2. 2024年物業租賃協議

由於《2021年物業租賃協議》於2024年5月27日屆滿，於2024年4月22日，保利商業物業與保利發展控股、廣州市睿馳企業管理有限公司（「廣州睿馳」）、廣州市瑞富企業管理有限公司（「廣州瑞富」）及廣州市瑞諮企業管理有限公司（「廣州瑞諮」）（作為業主方）訂立《2024年物業租賃協議》，以重續《2021年物業租賃協議》項下關連交易。據此，本次應付的租金按採取「一次性支付+剩餘租金」方式支付；保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富、廣州瑞諮及其聯繫人在標的物業內亦有保留物業亦將租用物業作為自用，於簽訂《2024年物業租賃協議》後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方，期限自《2024年物業租賃協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年（即自2024年5月28日起至2027年5月27日止）。

於《2024年物業租賃協議》生效日期後，保利商業物業須一次性支付租金約人民幣840百萬元，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣103百萬元，於三年內分期支付。

董事會估計，截至2024年12月31日、2025年12月31日、2026年12月31日止年度及2027年5月27日止各期間內，保利商業物業根據《2024年物業租賃協議》應付的剩餘租金部分年度上限分別不超過人民幣24.0百萬元、人民幣44.4百萬元、人民幣52.3百萬元及人民幣23.5百萬元；保利商業物業根據《2024年物業租賃協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的分租收入各年度及期間內的上限將分別不超過人民幣52.8百萬元、人民幣91.2百萬元、人民幣91.4百萬元及人民幣38.1百萬元。

保利發展控股為本公司的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，由於就《2024年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分按合併基準計算使用權資產價值並視為一項關連交易，最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據《上市規則》第十四A章，本公司須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。同時《2024年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分亦構成本公司的須予披露交易，本公司亦須遵守《上市規則》第十四章項下的通知及公告規定。由於《上市規則》項下就《2024年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分分別確認為支出及收入並視為持續關連交易，上述各交易之年度上限之最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故《2024年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

詳情參見本公司日期為2024年4月22日的公告及2024年5月10日的通函。

截至2025年12月31日止年度，保利商業物業根據《2024年物業租賃協議》向保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮支付的剩餘租金部分為人民幣0.0百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣44.4百萬元。

截至2025年12月31日止年度，保利商業物業根據《2024年物業租賃協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的分租收入部分為人民幣63.1百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣91.2百萬元。

持續關連交易

須遵守申報、公告及年度審閱規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 2024至2026年度物業租賃框架協議

於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立《物業租賃框架協議》(「《2024至2026年度物業租賃框架協議》」)，以重續於2021年3月24日訂立物業租賃框架協議項下關連交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，本公司將從保利發展控股及其聯繫人租賃其擁有的位於中國不同城市的物業用於辦公經營場所等，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度將產生的物業租賃費用年度上限將分別不超過人民幣45.0百萬元、人民幣63.0百萬元及人民幣75.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2024至2026年度物業租賃框架協議》項下的物業租賃之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

詳情參見本公司日期為2023年11月3日的公告。

截至2025年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人租賃的物業租金為人民幣52.8百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣63.0百萬元。

2. 2024至2026年度產品及服務採購框架協議

於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立《產品及服務採購框架協議》(「《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》」)，以重續雙方於2021年3月24日訂立硬件採購及維護服務框架協議項下的關連交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，本公司將從保利發展控股及其聯繫人採購若干種類的產品和服務，包括但不限於硬件採購及維護服務及其他支持本集團日常運營的產品及服務，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立產品及服務採購服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度就產品及服務採購服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣60.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣73.0百萬元。於2024年3月26日，董事會決議修訂前述年度上限。截至2026年12月31日止三個年度各年經修訂的年度上限將分別不超過人民幣250.0百萬元、人民幣325.0百萬元及人民幣423.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》項下的產品及服務採購之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

詳情參見本公司日期為2023年11月3日及2024年3月26日的公告。

截至2025年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人採購產品及服務的金額為人民幣84.7百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣325.0百萬元。

3. 2024至2026年度物業管理服務框架協議

於2023年11月3日本公司與保利發展控股訂立《物業管理服務框架協議》（「《2024至2026年度物業管理服務框架協議》」），以重續雙方於2021年3月24日訂立物業管理服務框架協議項下的關連交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，本公司將向保利發展控股及其聯繫人提供物業管理服務，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立物業管理服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度就物業管理服務將產生的費用年度上限將分別不超過人民幣467.0百萬元、人民幣513.0百萬元及人民幣565.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2024至2026年度物業管理服務框架協議》項下的物業管理的費用之年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告及年度審閱規定。

詳情參見本公司日期為2023年11月3日的公告。

截至2025年12月31日止年度，本集團向保利發展控股及其聯繫人提供物業管理服務而產生的物業管理費為人民幣403.0百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣513.0百萬元。

須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 2023至2025年度存款業務框架協議

於2022年11月4日，本公司與保利財務有限公司（「保利財務」）訂立《存款業務框架協議》（「《2023至2025年度存款業務框架協議》」）。據此，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止。根據《2023至2025年度存款業務框架協議》，本公司可不時將資金存放於保利財務。保利財務提供的條款（包括利率及其他重要條款）應與中國國內主要國有商業銀行就相同類型及年期／利息所提供者可資比較。本集團及保利財務將不時監管本集團的存款。

於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）上限為人民幣2,030.0百萬元。

由於保利財務為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為《上市規則》項下本公司之關連人士，因此，保利財務為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，有關《2023至2025年度存款業務框架協議》項下之存款結餘之每日上限之最高適用百分比率超過5%，故《2023至2025年度存款業務框架協議》項下之交易將須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

詳情請參見本公司日期為2022年11月4日的公告及本公司日期為2022年12月14日的通函。

截至2025年12月31日止年度，本集團存放在保利財務的存款之每日最高結餘（包括已付利息）為人民幣1,969.3百萬元，並未超過2025年度上限人民幣2,030.0百萬元。

2. 2026至2028年度存款業務框架協議

於2025年11月13日，本公司與保利財務訂立《存款業務框架協議》（「《2026至2028年度存款業務框架協議》」），以重續雙方於2022年11月4日訂立的《2023至2025年度存款業務框架協議》項下的關連交易。根據《2026至2028年度存款業務框架協議》，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。根據《2026至2028年度存款業務框架協議》，本公司可不時將資金存放於保利財務。保利財務提供的條款（包括利率及其他重要條款）應與中國國內主要國有商業銀行就相同類型及年期／利息所提供者可資比較。本集團及保利財務將不時監管本集團的存款。

於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）上限為人民幣2,030.0百萬元。

由於保利財務為中國保利集團的聯繫人，而中國保利集團為《上市規則》項下本公司之關連人士，因此，保利財務為《上市規則》項下本公司之關連人士。根據《上市規則》，有關《2026至2028年度存款業務框架協議》項下之存款結餘之每日上限之最高適用百分比率超過5%，故《2026至2028年度存款業務框架協議》項下之交易將須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易已於2025年12月30日舉行的臨時股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。詳情請參見本公司日期為2025年11月13日的公告及2025年12月15日的通函。

3. **2024至2026年度案場協銷服務框架協議**

於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立《案場協銷服務框架協議》（「**2024至2026年度案場協銷服務框架協議**」），以重續雙方於2021年3月24日訂立的案場協銷服務框架協議項下關連交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，本公司將向保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務（統稱「**案場協銷服務**」），訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立案場協銷服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度將產生的案場協銷服務費年度上限將分別不超過人民幣1,677.0百萬元、人民幣1,677.0百萬元及人民幣1,677.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》項下的案場協銷服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故該交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

詳情參見本公司日期為2023年11月3日的公告及2023年12月11日的通函。

截至2025年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供案場協銷服務而產生的服務費為人民幣709.0百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣1,677.0百萬元。

4. 2024至2026年度其他增值服務框架協議

於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立《其他增值服務框架協議》(「《2024至2026年度其他增值服務框架協議》」)，以重續雙方於2021年3月24日訂立其他增值服務框架協議項下關連交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，本公司將向保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務(統稱「其他增值服務」)，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立其他增值服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。

董事會估計截至2026年12月31日止三個年度各年度將產生的其他增值服務費年度上限將分別不超過人民幣1,397.0百萬元、人民幣1,676.0百萬元及人民幣2,011.0百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於《上市規則》項下有關《2024至2026年度其他增值服務框架協議》項下的其他增值服務之年度上限之最高適用百分比率超過5%，故該交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

詳情參見本公司日期為2023年11月3日的公告及2023年12月11日的通函。

截至2025年12月31日止年度，本集團從保利發展控股及其聯繫人提供其他增值服務而產生的服務費為人民幣859.5百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣1,676.0百萬元。

5. 第二期車位代理框架協議

為滿足持續發展的業務需要，本公司於2022年11月16日與保利發展控股訂立《第二期車位代理框架協議》，期限自臨時股東大會審議通過之日(2022年12月29日)起計三年。根據協議，本集團將向保利發展控股及其聯繫人就目標車位提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，以協助車位物業銷售及租賃活動。本集團須向保利發展控股及其聯繫人支付可退回之保證金，同時自保利發展控股及其聯繫人收取代理服務費用。

董事會估計，自截至2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日止年度及2025年12月28日止各期間內任何時間本集團向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金的最高結餘上限均為人民幣2,000百萬元；於上述年度及期間內本集團應收代理服務費用年度上限將分別不超過人民幣50百萬元、人民幣600百萬元、人民幣600百萬元及人民幣600百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於按上市規則就《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分及代理服務費用收入部分計算年度上限的最高適用百分比率均高於5%，本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。於2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立了《第一期車位代理框架協議》。由於(i)《第二期車位代理框架協議》連同《第一期車位代理框架協議》如按合併基準計算年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%；及(ii)《第一期車位代理框架協議》構成本公司的一項主要交易及持續關連交易並已遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，因此，根據《上市規則》第十四章，《第二期車位代理框架協議》亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守第十四章項下的通知及公告規定。

詳情參見本公司日期為2022年11月16日的公告及2022年12月14日的通函。

自2025年1月1日至2025年12月28日止期間，本集團根據《第二期車位代理框架協議》向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金每日最高結餘為人民幣2,000百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣2,000百萬元。

自2025年1月1日至2025年12月28日止期間，本集團根據《第二期車位代理框架協議》自保利發展控股及其聯繫人收取的代理服務費用為人民幣104.4百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣600百萬元。

6. 車位代理框架協議(續)

於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立《車位代理框架協議》(「《車位代理框架協議(續)》」)，以重續雙方於2021年7月16日訂立車位租售業務代理服務框架協議項下關連交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。據此，本集團將向保利發展控股及其聯繫人就目標車位提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，以協助車位物業銷售及租賃活動。本集團須向保利發展控股及其聯繫人支付可退回之保證金，同時自保利發展控股及其聯繫人收取代理服務費用。

董事會估計，於截至2026年12月31日止三個年度各年內之任何時間本集團向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金的最高結餘上限均為人民幣3,000百萬元；於上述年度各年內本集團應收代理服務費用年度上限均為人民幣750百萬元。

保利發展控股為我們的控股股東之一，故為《上市規則》項下本公司之關連人士。由於按《上市規則》就《車位代理框架協議（續）》項下保證金支出部分及代理服務費用收入部分計算年度上限的最高適用百分比率均高於5%，該等交易須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。於2022年11月16日，本公司與保利發展控股訂立了《第二期車位代理框架協議》。由於《車位代理框架協議（續）》連同《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分以合併基準計算年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%，《車位代理框架協議（續）》項下保證金支出部分亦構成本公司的主要交易，該交易須遵守第十四章項下的通知、公告及股東批准的規定。

詳情參見本公司日期為2023年11月3日的公告及2023年12月11日的通函。

截至2025年12月31日止年度，本集團根據《車位代理框架協議（續）》向保利發展控股及其聯繫人支付的保證金每日最高結餘為人民幣3,000百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣3,000百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團根據《車位代理框架協議（續）》自保利發展控股及其聯繫人收取的代理服務費用為人民幣121.1百萬元，並未超過2025年年度上限人民幣750百萬元。

截至2025年12月31日止年度，上述持續關連交易乃根據相關協議之定價政策及條款進行。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據《上市規則》第14A.55條的規定，獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

核數師對持續關連交易審閱及批准

根據《上市規則》第14A.56條，本公司外部核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘，就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已出具載有其對本集團根據《上市規則》第14A.56條於年報第62至70頁所披露的持續關連交易之審查結果及結論的無保留意見函件。無保留意見的結論如下：

- (1) 並無發現任何事項致使其相信已披露持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (2) 就本集團提供服務的產品或交易而言，並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照規管該等交易之相關協議進行；及
- (4) 就各項持續關連交易的總金額而言，並無注意到任何事項致使其相信已披露持續關連交易的金額超出本公司設定的年度上限。

董事會已收到有關核數師函件。

重大關聯方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註36。其中財務報表附註36內之某些項目亦構成《上市規則》第14A章之關連交易或持續關連交易，有關詳情已於上文披露。

就上述的關連交易及持續關連交易，董事會確認本公司已遵守《上市規則》第14A章的適用規定。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有28,692名僱員（於2024年12月31日：30,125名僱員）。截至2025年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣3,486.0百萬元。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

本集團始終將人才視為最核心的戰略資源，堅持為員工提供持續成長的平台與多元發展的路徑。2025年啟動「百將新軍」幹部煥新專項行動，以「攬將」外部招聘、「匯將」內部招聘、「點將」內部競聘三大行動，聚焦各業務單元五大核心崗位，強化幹部隊伍建設，激發組織內生動力。在工程、資產業務領域，打造一支1,000餘人的全國化專業團隊組建，其中核心骨幹85%來自細分領域頭部企業，支撐全國化業務落地。員工成長方面，「保利星學匯」學習平台煥新升級，累計沉澱300餘門課程及專題學習資源，成為員工自主學習、技能進階的共用知識平台；「活水計劃」內部招聘平台上線，暢通內部人才流動通道，為員工提供多元、靈活的職業發展選擇。面向一線管理崗位，公司以「一號位」精神為引領，全面推行崗位競聘機制，為基層管理隊伍注入競爭活力與進取意識，針對不同項目業態定製儲備人才培養路徑，上線項目管理崗位認證系列課程，形成從選拔、培養到上崗認證的閉環，促進基層管理崗位提質煥新。

報告日後事項

於2025年12月31日後直至本報告發出日期，本集團並無重大期後事項。

重大訴訟

截至2025年12月31日止年度，本公司並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本公司面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

核數師

本公司之股份於2019年12月19日起在香港聯交所上市。截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於即將舉行的股東周年大會上獲提名重新委任。

天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)及天職香港會計師事務所有限公司已分別向董事會提出辭任本公司2025年度境內及境外審計機構，自2025年11月13日起生效。立信會計師事務所(特殊普通合夥)及香港立信德豪會計師事務所有限公司分別獲委任為本公司之新任境內及境外審計機構，自2025年11月13日起生效，以填補天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)及天職香港會計師事務所有限公司辭任後的臨時空缺。前述委任已於2025年12月30日舉行的2025年第三次臨時股東大會上獲股東審議通過。

除上述情況外，過去三年本公司並未發生任何核數師變動。

審閱賬目

本公司的審核委員會遵照《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。

本公司審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務、風險管理及內部監控、以及財務匯報等事宜。

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》的守則條文，作為其自身之企業管治守則。截至2025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。

遵守法律及法規

本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國民法典》《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國招標投標法》《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》及《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2025年12月31日止年度，本集團的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對本集團的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2025年12月31日止年度及於本報告日期，本公司已維持符合《上市規則》規定的充足公眾持股量。

與利益相關者的關係

本集團深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展里程的關鍵。本集團致力與員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達至企業可持續發展。

本集團重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本集團提供具競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本集團管理其僱員健康及安全管理系統，確保本集團採納各項原則落實執行。本集團為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外間專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所瞭解。

本集團非常重視客戶的意見，因此透過日常溝通等調查瞭解他們的想法。此外，本集團亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本集團會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速作出反應。

本集團深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

環境政策及表現

本集團一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

環境、社會及管治報告

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據《上市規則》附錄C2的《環境、社會及管治報告守則》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

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，2026年3月31日



致保利物業服務股份有限公司全體股東
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

吾等已審計第80至169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**」)的綜合財務報表，該等財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

吾等認為，綜合財務報表根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告會計準則真實且公平地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，且已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)進行審計。吾等於該等準則項下的責任於吾等之報告「核數師對審計綜合財務報表的責任」進一步說明。根據適用於公眾利益實體審計的香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「**守則**」)，吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據守則履行吾等其他道德責任。吾等認為，吾等已獲得之審計憑證能充分及適當地為吾等之意見提供基準。



關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對審計本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於吾等審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理。吾等並無對該等事項另行提供意見。

於審計時處理的關鍵審計事項

貿易應收款項的減值評估

於2025年12月31日，貿易應收款項的賬面值為約人民幣3,443,987,000元（扣除減值虧損約人民幣178,943,000元），佔 貴集團資產總值約19%。

貴集團管理層經考慮來自客戶合約各自的貿易應收款項的還款歷史及／或逾期情況，透過將擁有類似虧損模式的債務分為一組，以撥備矩陣估計貿易應收款項的生命週期預期信貸虧損。估計損失率乃根據應收款項預計生命週期內的歷史觀察所得的違約率作出估計，並就前瞻性資料作出調整。

由於貿易應收款項對 貴集團綜合財務狀況的重大性，以及在報告期間結束時 貴集團來自客戶合約的貿易應收款項的預期信貸虧損涉及主觀判斷及管理層的估計，吾等將來自客戶合約的貿易應收款項的減值評估確定為關鍵審計事項。

相關披露資料於綜合財務報表附註3、4、18及33.2(b)中披露。

吾等有關貿易應收款項減值評估的程序包括：

- 了解及評定監管信貸控制、債務收回及預期信貸虧損估計的主要監控的設計、執行情況及運作成效；
- 了解管理層所採納的預期信貸虧損模型的假設及主要數據，包括各名虧損模式相近的客戶的分組基準，以及透過將個別項目與相關銷售發票及其他相關文件進行對比，評定賬齡報告中貿易應收款項的分類是否恰當；及
- 透過檢驗管理層用以作出有關判斷及估計的資料評定管理層的預期信貸虧損撥備是否合理，包括查證歷史違約資料的準確性，評估歷史虧損率是否已根據當前的經濟狀況及前瞻性資料作出恰當調整。



其他事項

貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審核，該核數師已於2025年3月31日對該等報表發表無保留意見。

年報中的其他資料

貴公司董事負責其他資料。其他資料包括 貴公司年報所載的所有資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等就綜合財務報表發出的意見並不涵蓋其他資料，吾等並無對該等資料作出任何形式的核證結論。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為細閱其他資料，並在此過程中考慮其他資料與綜合財務報表或吾等於審計過程中所知悉事項是否有重大不一致，或是否出現重大失實陳述。倘基於吾等所進行工作，吾等認為其他資料有重大失實陳述，則吾等須報告該事實。吾等就此並無任何須報告事項。

董事及管治層對綜合財務報表的責任

貴公司董事須遵守香港會計師公會頒佈的香港財務報告會計準則及香港公司條例的披露規定，負責編製公平真實的綜合財務報表，並進行董事認為必需的內部監控，以確保綜合財務報表的編製並無任何由於欺詐或錯誤而出現的重大失實陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露有關持續經營基準的事宜，及使用持續經營會計基準，除非董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或實際上除上述者外再無可行的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

核數師對審計綜合財務報表的責任

吾等的目的為就綜合財務報表整體是否不存在重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤造成）取得合理保證，並出具載有吾等意見之核數師報告，本報告乃根據吾等之協定委聘條款僅向 閣下（作為整體）作出，除此之外不可作其他用途。就本報告內容而言，吾等不會對任何其他人士負上責任或承擔法律責任。



合理保證為高水平的保證，但不能保證按香港審計準則進行的審計始終能發現重大失實陳述(如有)。失實陳述可能因欺詐或錯誤而引致，倘合理預期有關失實陳述個別或匯總起來可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定，則有關失實陳述可被視為重大。

根據香港審計準則進行審計時，吾等於整個審計過程中行使專業判斷，並保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大失實陳述的風險，設計及進行應對該等風險的審計程序，並獲得充分恰當審計憑證為吾等之意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串通、偽造、故意遺漏、失實聲明或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐引致的重大失實陳述的風險較因錯誤而導致重大失實陳述的風險更高。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適用於有關情況的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所用會計政策的適當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據已獲取之審計憑證，決定是否存在可能與對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮之事件或情況有關的重大不確定因素。倘吾等認為存在重大不確定因素，吾等須於吾等的核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則發表非無保留意見。吾等的結論乃基於截至本核數師報告日期所獲得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否以公平列報之方式反映相關交易及事項。
- 計劃及進行集團審計，以就集團內各實體或業務單位之財務資料獲得充足適當之審計憑證，作為對集團財務報表發表意見的基礎。吾等負責指導、監督及審閱就集團審計目的進行之審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。



吾等就(其中包括)審計工作之計劃範圍及時間安排及重大審計發現,包括吾等於審計期間所發現內部控制之任何重大缺陷與管治層溝通。

吾等亦向管治層提交聲明,說明吾等已遵守有關獨立性之相關道德要求,並就所有被合理認為可能影響吾等的獨立性之關係及其他事宜以及為清除威脅所採取的行動或已採納的防範措施(如適用)與管治層溝通。

從與管治層溝通之事項中,吾等釐定對審計本期綜合財務報表而言最為重要之事項,並將其確定為關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項,或於極少數之情況下,吾等合理預期因為披露該等事項所帶來的負面後果將超越公眾知悉有關事項之利益而不應於報告中披露,否則吾等會於核數師報告中說明該等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

游淑婉

執業證書編號P06095
香港, 2026年3月31日



截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	6	17,126,068	16,342,312
服務成本		(14,140,980)	(13,358,006)
毛利		2,985,088	2,984,306
其他收入及其他收益及虧損淨額	7	94,335	116,284
銷售及營銷開支		(15,511)	(11,897)
行政開支		(993,409)	(1,122,016)
其他開支		(5,116)	(2,298)
應佔聯營企業及合營企業業績	16	4,995	4,772
融資成本	8	(3,900)	(4,504)
除稅前溢利	8	2,066,482	1,964,647
所得稅開支	9	(498,625)	(475,211)
年內溢利及全面收入總額		1,567,857	1,489,436
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		1,549,450	1,473,850
— 非控股權益		18,407	15,586
		1,567,857	1,489,436
每股盈利 (以人民幣元／股表示)			
— 基本	12	2.81	2.68
— 攤薄	12	2.81	2.68



綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	249,933	239,574
租賃資產及投資物業	14	469,026	729,862
無形資產	15	86,441	93,980
於聯營企業及合營企業的權益	16	27,623	25,174
物業、廠房及設備預付款項	19	9,072	6,711
遞延稅項資產	26	56,585	56,388
定期存款	20	2,136,213	1,993,544
		3,034,893	3,145,233
流動資產			
存貨	17	29,114	31,635
貿易應收款項及應收票據	18	3,444,378	2,815,815
預付款項、按金及其他應收款項	19	934,216	897,883
定期存款	20	103,165	–
現金及現金等價物	21	10,709,927	9,890,671
		15,220,800	13,636,004
流動負債			
貿易應付款項	22	3,172,411	2,754,128
應計費用及其他應付款項	23	1,932,953	2,008,353
合約負債	24	2,071,636	1,823,909
租賃負債	25	41,614	42,889
應付所得稅		231,366	211,304
		7,449,980	6,840,583
流動資產淨值		7,770,820	6,795,421
資產總值減流動負債		10,805,713	9,940,654



於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	25	60,035	62,757
遞延稅項負債	26	4,965	6,549
		65,000	69,306
資產淨值		10,740,713	9,871,348
股本及儲備			
股本	27	553,333	553,333
儲備		10,000,042	9,147,681
本公司擁有人應佔權益		10,553,375	9,701,014
非控股權益		187,338	170,334
權益總額		10,740,713	9,871,348

第80至169頁所載綜合財務報表經董事會於2026年3月31日批准及授權刊發並由下列人士代為簽署：

吳蘭玉
董事

王英男
董事



綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	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28)	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28)	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	553,333	4,535,479	(166,009)	(1,549)	276,667	60,301	3,461,683	8,719,905	156,629	8,876,534
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	1,473,850	1,473,850	15,586	1,489,436
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	3,250	3,250
根據限制性股票激勵計劃歸屬 股份的影響(附註28)	-	-	45,726	12,704	-	(28,413)	-	30,017	-	30,017
出售限制性股票激勵計劃 項下持有的股份(附註28)	-	-	3,909	(775)	-	-	-	3,134	-	3,134
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	26,335	-	26,335	-	26,335
向附屬公司非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,860)	(2,860)
確認為分派的股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(552,227)	(552,227)	-	(552,227)
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,271)	(2,271)
於2024年12月31日及2025年1月1日	553,333	4,535,479	(116,374)	10,380	276,667	58,223	4,383,306	9,701,014	170,334	9,871,348
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	1,549,450	1,549,450	18,407	1,567,857
根據限制性股票激勵計劃歸屬 股份的影響(附註28)	-	-	52,994	16,454	-	(34,548)	-	34,900	-	34,900
根據限制性股票激勵計劃沒收 的股份及受託人出售股份(附註28)	-	-	19,571	2,785	-	-	-	22,356	-	22,356
撥回按權益結算的股份支付(附註28)	-	-	-	-	-	(17,316)	-	(17,316)	-	(17,316)
向附屬公司非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(387)	(387)
確認為分派的股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(737,040)	(737,040)	-	(737,040)
收購附屬公司非控股權益	-	-	-	11	-	-	-	11	-	11
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,016)	(1,016)
於2025年12月31日	553,333	4,535,479	(43,809)	29,630	276,667	6,359	5,195,716	10,553,375	187,338	10,740,713

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年內純利(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。



截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	34	2,312,192	2,734,977
已付所得稅		(481,138)	(427,717)
已付利息		(3,900)	(4,504)
經營活動所得現金淨額		1,827,154	2,302,756
投資活動			
已收聯營企業股息		2,546	–
購買物業、廠房及設備		(44,979)	(66,515)
添置租賃資產及其他投資物業		(3,715)	(839,993)
於聯營企業注資		–	(4,900)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,548	1,999
存放定期存款		(199,889)	(1,976,000)
收購一間附屬公司的現金流入淨額	30	5,942	–
已收利息		13,099	67,059
投資活動所用現金淨額		(225,448)	(2,818,350)
融資活動			
已付本公司擁有人的股息	11	(737,040)	(552,227)
已付非控股權益的股息		(387)	(2,860)
限制性股票激勵計劃歸還款		(36,651)	(3,412)
租賃負債付款	34	(29,412)	(33,362)
收購附屬公司額外權益之付款		–	(16,917)
非控股權益注資		–	3,250
根據限制性股票激勵計劃沒收 的股份及受託人出售股份的所得款項	28	22,356	3,134
於註銷附屬公司時向非控股權益付款		(1,016)	(2,271)
融資活動所用現金淨額		(782,150)	(604,665)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		819,556	(1,120,259)
年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		(300)	(532)
年末現金及現金等價物		10,709,927	9,890,671



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《中華人民共和國公司法》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」)，一家在中國成立的中央企業。

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，綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2 應用新訂香港財務報告會計準則及準則之修訂

2.1 於本年度強制生效的香港財務報告會計準則之修訂

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下列香港財務報告會計準則之修訂，其於2025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：

香港會計準則第21號修訂

缺乏可兌換性

本年度應用香港財務報告會計準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表內所載列的披露資料並無重大影響。



2 應用新訂香港財務報告會計準則及準則之修訂(續)

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告會計準則及準則之修訂

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會計準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告會計準則修訂 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告會計準則的年度改進 — 第11卷 ² 金融工具分類及計量修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	依賴自然能源生產電力的合同 ²
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號修訂 香港會計準則第21號修訂 香港詮釋第5號修訂(經修訂)	財務報表之呈列及披露 ³ 非公共受託責任的附屬公司：披露 ³ 換算為惡性通脹呈列貨幣 ³ 財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款的 定期貸款的分類 ³

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下述香港財務報告會計準則第18號外，本集團預期應用所有其他新訂香港財務報告會計準則及準則之修訂於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」規定財務報表中的呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。該項新訂香港財務報告會計準則，於承襲香港會計準則第1號的許多要求同時，引入於損益表中呈現指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改善財務報表中披露資料的合併及分拆。此外，若干香港會計準則第1號的段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦進行小幅修訂。

香港財務報告準則第18號將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。本集團已初步評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表產生的影響，並預期新準則的應用將影響損益表及財務狀況表之呈列以及未來財務報表之披露，例如將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，呈列兩個新界定的小計，以及於財務狀況表將商譽作為獨立項目呈列。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》所規定的適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，如下文載列的下列會計政策所闡釋。

歷史成本一般以就交換貨品及服務給予之代價的公平值為基礎。

公平值指市場參與者之間在計量日期進行有序交易出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付的價格，而不論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。在此等綜合財務報表中就計量及／或披露用途而採用之公平值均按此基礎釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」（「香港財務報告準則第2號」）範圍界定之以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）入賬之租賃交易及與公平值部分相若但非公平值之計量（例如，香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）中之使用價值）除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量按照公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量輸入數據之整體重要性，分類為1級、2級或3級，情況如下所述：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據是就資產或負債可直接或間接觀察所得的輸入數據（第1級包括的報價除外）；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料

綜合基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制之實體及其附屬公司之財務報表。本公司於下列情況取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 須承擔或享有參與被投資方的可變回報風險及權力；及
- 可運用其權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘本集團並無擁有被投資方過半數投票權，只要投票權讓本集團有實際能力可單方面指示被投資方的相關活動，即為可對被投資方行使權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的規模相對其他有投票權人士的持股規模及股權的分散狀況；
- 本集團、其他有投票權人士或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 顯示本集團於需要作出決定當時擁有或並無擁有指示相關活動能力的任何額外事實及情況，包括於過往股東會議上的投票模式。

附屬公司於本集團取得有關附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去有關附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權的日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司的日期為止。

損益及其他全面收入的各项目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

如需要，將會對附屬公司財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

本集團成員公司之間交易之所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於當中的股權分開呈列，指持有人可於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的當前擁有權益。

本集團於現有附屬公司的權益變動

本集團於附屬公司權益的變動如並無導致本集團對其喪失控制權，將列作權益交易入賬。本集團權益及非控股權益相關部分的賬面值會作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動，包括根據本集團及非控股權益的權益比例對本集團與非控股權益之間相關儲備進行重新分配。

非控股權益的調整金額與所付或所收代價公平值之間的任何差額將直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則終止確認該附屬公司的資產與負債及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總額；及(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司資產(包括商譽)及負債的賬面值兩者之間的差額計算。先前於其他全面收入就該附屬公司確認的所有金額，會猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告會計準則所訂明/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公平值被視作根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)作其後會計處理時首次確認的公平值或(如適用)首次確認於聯營企業或合營企業的投資的成本。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

業務合併

一項業務為一組活動及資產，其包括對創造產出的能力有重大貢獻的資源投入及實質過程。倘收購程序對繼續生產的能力至關重要，則其可視為實質過程，包括具備進行相關程序必要技能、知識或經驗的有組織勞動力，或有關勞動力對繼續生產有重大貢獻，且被視為獨特、稀缺或難以在不付出重大成本、努力或令繼續生產出現延誤的情況下置換。

收購業務(受共同控制的業務合併除外)採用收購法入賬。業務合併所轉讓的代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方原擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行的權益於收購日的公平值總額。收購相關成本通常於產生時於損益確認。

所收購的可識別資產及所承擔的負債必須符合財務報告概念框架(「概念框架」)有關資產及負債的定義，惟香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(「香港會計準則第37號」)或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號」)範圍內的交易及事件除外，在該情況下，本集團應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中所承擔的負債。或然資產不予確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃按公平值確認，惟以下者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關的資產或負債乃分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或本集團就取代被收購方的股份支付安排所訂立的股份支付安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量(見下文的會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量；及



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

業務合併(續)

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃按公平值確認，惟以下者除外：(續)

- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號「租賃」)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽按所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額及收購方先前所持被收購方的股權(如有)的公平值總和，超逾所購入的可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額的差額計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債之淨額超出所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前所持被收購方權益之公平值(如有)，超出金額即時於損益中確認為議價收購收益。

非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔有關附屬公司之資產淨值，初步按非控股權益於被收購方可識別資產淨值的已確認金額中所佔的比例或公平值計量。計量基準乃按交易進行選擇。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

業務合併(續)

當本集團於一項業務合併所轉讓的代價包括或然代價安排，則或然代價乃按收購日期的公平值計算，並計入作為一項業務合併所轉讓的代價的一部分。符合計量期間調整的或然代價公平值變動會作出追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)內所獲得與於收購日期已存在的事實及情況有關的額外資料所產生的調整。

不符合計量期間調整的或然代價的其後會計處理則取決於或然代價的分類作出。劃分為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，而其後續結算於權益內入賬。劃分為資產或負債之或然代價於後續報告日期重新計量為公平值，而相應之收益或虧損於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持有被收購方之股權將重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)會於損益或其他全面收入(如適用)確認。如本集團已直接出售先前持有之股權，先前已於其他全面收入確認並根據香港財務報告準則第9號計量的在收購日期前於被收購方的權益所產生之金額，將按相同基準入賬。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

商譽

收購業務時產生的商譽按收購業務日期確立的成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期將受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，其指就內部管理而言所監控商譽之最低層級，且不得大於一個經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試，並在有跡象表明該單位可能出現減值時作出更頻密測試。就於報告期內因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期結束前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損首先用於調低任何商譽的賬面值，其後再根據該單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值按比例分配至該單位的其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽的應佔金額。當本集團出售現金產生單位(或一組現金產生單位中的一個現金產生單位)內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或一組現金產生單位)部分的相對價值計量，除非本集團能證明若干其他方法能更好地反映與所出售業務有關的商譽。

本集團有關收購聯營企業及合營企業所產生商譽的政策載於下文。

於聯營企業及合營企業的投資

聯營企業指本集團對其擁有重大影響力的實體。重大影響力乃指可參與被投資方財務及營運決策的權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營企業為一項合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的各方對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

於聯營企業及合營企業的投資(續)

聯營企業及合營企業的業績及資產與負債使用權益會計法計入該等綜合財務報表。就權益會計法使用的聯營企業及合營企業財務報表，乃採用與本集團就於類似情況下進行的類似交易及事項所使用的相同會計政策編製。根據權益法，於聯營企業或合營企業的投資乃初步按成本於綜合財務狀況表中確認，其後作出調整以確認本集團分佔該聯營企業或合營企業的損益及其他全面收入。當本集團分佔一間聯營企業或合營企業的虧損超出其於該聯營企業或合營企業的權益(其包括任何實質上構成本集團於該聯營企業或合營企業的投資淨額的一部分的長期權益)時，則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。額外虧損僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營企業或合營企業作出付款為限確認。

於聯營企業或合營企業的投資自被投資方成為聯營企業或合營企業當日起採用權益法入賬。在收購於聯營企業或合營企業的投資時，投資成本超過本集團應佔被投資方的可識別資產及負債公平淨值的數額確認為商譽，有關商譽計入該投資的賬面值內。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公平淨值與投資成本的任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於聯營企業或合營企業之權益可能已發生減值。當有客觀證據存在，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號以作為單一資產進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損不會分配至任何構成投資賬面值一部分的資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

本集團將香港財務報告準則第9號(包括減值規定)應用於不應用權益法且構成於被投資方的淨投資一部分的聯營企業或合營企業的長期權益。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，本集團並無計及香港會計準則第28號所規定對其賬面值的調整(即根據香港會計準則第28號分配被投資方虧損或評估減值而產生對長期權益賬面值的調整)。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

於聯營企業及合營企業的投資(續)

倘本集團對聯營企業失去重大影響力或對合營企業失去共同控制權，則作為出售於被投資方的全部權益入賬，所產生的盈虧於損益確認。倘本集團保留於前聯營企業或合營企業之權益，且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值會視為於初步確認時之公平值。聯營企業或合營企業之賬面值與任何保留權益及出售聯營企業或合營企業相關權益之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該聯營企業或合營企業之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營企業或合營企業確認之所有金額，按與該聯營企業或合營企業直接出售相關資產或負債的相同基準入賬。因此，倘該聯營企業或合營企業先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售／部分出售相關聯營企業或合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當本集團實體與本集團之聯營企業或合營企業進行交易時，則與該聯營企業或合營企業交易所產生之損益僅會在有關聯營企業或合營企業之權益與本集團無關之情況下，才會在綜合財務報表中確認。

客戶合約收入

當(或於)履約責任獲履行時(即於與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)，本集團會確認收入。

履約責任指一項明確的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取或消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約收入(續)

控制權隨時間轉移，而倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：(續)

- 本集團的履約未創造對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指本集團對其向客戶轉讓貨物或服務而換取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前的條件僅為時間流逝。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或服務予客戶之責任。

與同一合約相關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

隨時間確認收入：計量完全履行履約責任的進展情況

完全履行履約責任之進度乃根據產出法計量，即透過直接計量迄今已轉讓予客戶的貨品或服務的價值，相對合約下承諾提供的餘下產品或服務的價值確認收入，該方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

主事人與代理人

當另一方亦有參與提供貨品或服務予客戶時，本集團會釐定其承諾性質是自行提供特定貨品或服務的履約責任(即本集團為主事人)，抑或是安排由其他方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約收入(續)

主事人與代理人(續)

倘本集團在向客戶轉讓貨品或服務之前控制指定貨品或服務，則本集團為主事人。

倘履約責任為安排另一方提供特定貨品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，於由另一方提供的特定該貨品或服務轉讓予客戶前，本集團對該貨品或服務並無控制權。當本集團作為代理人時，本集團將安排另一方提供特定貨品或服務而預期有權收取的任何費用或佣金金額確認為收入。

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。提供服務所得收入於提供服務的會計期間確認。有關本集團收入確認政策的進一步詳情載列如下：

(a) 物業管理服務

本集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為主事人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

就按佣金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金(按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算)確認為安排及監控其他供應商向業主提供的服務的收入。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約收入(續)

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商或其他物業管理服務提供商的前期規劃及設計諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的清潔、保安、綠化及維修保養服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

(c) 社區增值服務

就社區增值服務而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

倘合約涉及出售多項服務，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計，取決於可觀察資料的可用性。

銷售貨品的收入於本集團已交付貨品至買方及合理保證可收回相關代價時確認。

租賃

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及條件隨後有更改，否則不會重新評估。作為實際權宜辦法，具有相似特徵的租賃於本集團合理預期對綜合財務報表的影響與組合內各項租賃並無重大出入時按組合基準入賬。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

將代價分配至合約各組成部分

就包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將合約代價分配至各租賃組成部分，有關合約包括收購一項物業擁有權權益(包括租賃土地及非租賃樓宇部分)的合約，惟不能可靠地作出有關分配除外。

非租賃組成部分與租賃組成部分分開，並應用其他適用準則入賬。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團所產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況之過程中所產生的估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

對於本集團合理確定能於租期結束後取得相關租賃資產擁有權的使用權資產，其乃於開始日期起至使用期結束止計算折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」內的「使用權資產－租賃物業」，倘本集團擁有相應的相關資產，則該等資產於相同的項目內呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「租賃資產及投資物業」內的「租賃資產」下呈列。

租賃負債

於租賃開始當日，本集團按於該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含的利率不能可靠地計量，則本集團會使用租賃開始當日的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質的固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款，初步按開始日期的指數或利率計算；
- 本集團根據剩餘價值保證預期應付的金額；



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：(續)

- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 就終止租賃支付的罰款(倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃)。

不依賴於指數或利率的可變租賃付款不納入租賃負債及使用權資產計量，而是於導致付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債就利息累加及租賃付款作出調整。

本集團於出現下列情況時重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃條款出現變動或對行使購買選擇權的評估有變，於該情況下，相關租賃負債會透過利用重新評估當日的經修訂貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式重新計量。
- 市場租金費率在完成市場租金審閱後有變／根據保證剩餘價值預期作出的付款有變，致令租金付款出現變動，於該情況下，相關租賃負債會透過利用初步貼現率將經修訂租賃付款貼現的方式重新計量。
- 修改租賃合約，並且未將租賃修訂作為單獨的租賃進行會計處理(見下文「租賃修訂」的會計政策)。

本集團於綜合財務狀況表將租賃負債作為獨立項目呈列。

租賃修訂

倘出現下列情況，本集團將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：

- 修訂加入使用一項或多項相關資產的權利使租賃範圍擴大；及



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂(續)

倘出現下列情況，本集團將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：(續)

- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

至於並非作為獨立租賃入賬的租賃修訂，本集團根據經修訂租賃的租賃條款，透過利用修訂生效日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債(減任何應收的租賃優惠)。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整，將租賃負債的重新計量入賬。

當修改後的合約包含一項租賃組成部分或一項或以上額外租賃或非租賃組成部分，本集團以租賃組成部分之相關獨立價格及非租賃組成部分之匯總獨立價格為基準將修改後合約的代價分配至各租賃組成部分。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款將與相關資產所有權相關的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該項合約被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支。

於本集團一般日常業務過程中取得的租金收入呈列為收入。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

將代價分配至合約各組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分按相關單獨銷售價格分開。

分租

當本集團為中間出租人時，其將主租約及分租租約作為兩項獨立租約入賬。分租租約乃參考主租約所產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資租賃或經營租賃。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

外幣

於編製本集團各實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日的現行匯率重新換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因貨幣項目結算及因重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間在損益內確認。

政府補貼

政府補貼於能合理確定本集團將遵守補貼所附帶的條件及將會收到補貼前不予確認。

政府補貼在本集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支的期間內，有系統地在損益中確認。尤其是，以本集團需購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補貼乃於綜合財務狀況表確認為相關資產賬面值的扣減，並於相關資產的可用年期內有系統及合理地轉撥至損益。

與作為已產生開支或虧損的補償應收的收入相關的政府補貼，或作為向本集團提供即時財政援助而不涉及未來相關成本的政府補貼均於可收取的期間在損益中確認。此類補貼列示在「其他收入及其他收益及虧損淨額」之下。

僱員福利

定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，本集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃(「計劃」)，據此，本集團於中國須按僱員基本薪酬的若干百分比向計劃作出供款，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的本集團員工的退休福利責任。本集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出的供款於產生時在損益中扣減。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

僱員福利(續)

短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度年末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

股份支付

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的股份

向僱員及提供類似服務的其他人士作出的按權益結算以股份支付乃按權益工具於授出日期的公平值計量。

於授出日期釐定的按權益結算以股份支付的公平值(不考慮所有非市場歸屬條件)乃根據本集團對最終歸屬股權工具的估計,於歸屬期內按直線法列支,並在權益(股份支付儲備)內加入相應金額。於各報告期末,本集團會根據所有相關非市場歸屬條件的評估修訂預期歸屬的股權工具估計數目。修訂原有估計的影響(如有)於損益中確認,以使累計開支能反映修訂後的估計,並會對股份支付儲備作出相應調整。就於授出日期即時歸屬的股份而言,已授出股份的公平值即時於損益中支銷。

當所授出的股份歸屬時,先前於股份支付儲備確認的金額將轉撥至資本儲備。

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支的總和。

即期應付稅項根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同,因有於其他年度應課稅或可扣稅的收入及開支,以及有從不課稅或從不扣稅的項目。本集團的即期稅項責任使用於報告期末已頒行或實際上已頒行的稅率計算。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則一般於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時就所有可扣減暫時差額予以確認。倘初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債產生暫時差額且在交易發生時並無產生相等的應課稅及可扣減時差額,則該等遞延稅項資產及負債不予確認。此外,倘暫時差額乃於初步確認商譽時產生,則不確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就與於附屬公司及聯營企業的投資及於合營企業的投資相關的應課稅暫時差額確認,除非本集團可控制暫時差額的回撥,且暫時差額不大可能在可見將來回撥。與該等投資相關之可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產,僅於有足夠應課稅溢利可用作抵銷暫時差額的利益,並預期於可見將來回撥的情況下,方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末檢討,並於不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產的情況下削減。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期末已頒行或實際上已頒行的稅率(及稅法),按清還負債或變現資產的期間預期適用之稅率計量。

遞延稅項負債與資產的計量,反映按照本集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計算本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言,本集團首先會釐定稅項扣減是否由使用權資產或租賃負債產生。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，本集團分開對租賃負債及相關資產應用香港會計準則第12號的規定。倘應課稅溢利很有可能將用於抵銷可扣減暫時差額，則本集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，及就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指為生產或供應貨物或服務或作行政用途而持有的有形資產。物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

當本集團就物業(包括租賃地土地及樓宇部分)擁有權益作出付款時，整個代價會根據租賃土地及樓宇部分對初步確認時的相對公平值比例在兩者之間作出分配。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及不可分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(續)

折舊採用直線法確認，以於估計可使用年期撇銷資產成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於報告期末檢討，估計變動之影響按預提基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售物業、廠房及設備項目或將有關項目報廢所產生的任何收益或虧損乃以銷售所得款項與該資產的賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業乃指持作為賺取租金及／或換取資本增值的物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接相關支出。於初步確認後，投資物業按成本減其後的累計折舊及任何累計減值虧損入賬。於計及投資物業的估計剩餘價值後，折舊採用直線法確認，以於投資物業的估計可使用年期撇銷其成本。

無形資產

在業務合併中購入的無形資產

在業務合併中購入的無形資產與商譽分開確認，且初步按於收購日期的公平值確認(視為其成本)。

於初步確認後，於業務合併中購入的具有限可使用年期的無形資產採用與獨立購入的無形資產相同的基準，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。於業務合併中購入的具有無限可使用年期的無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業，於聯營企業及合營企業的權益，物業、廠房及設備預付款項，以及無形資產(商譽除外)的減值

於報告期末，本集團檢討其具有有限可使用年期的物業、廠房及設備(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業，於聯營企業及合營企業的權益，物業、廠房及設備預付款項，以及無形資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業，於聯營企業及合營企業的權益，物業、廠房及設備預付款項以及無形資產個別估計可收回金額。倘無法個別估計可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可確立合理一致的分配基準，則公司資產分配至相關現金產生單位，或分配至現金產生單位內可確立合理一致分配基準的最小組別。可收回金額按公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值相比較。

可收回金額為公平值(減出售成本)與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對金錢時間價值之評估及資產(或現金產生單位)特定風險(估計未來現金流量並無就此作出調整)之稅前貼現率貼現至其現值。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(包括使用權資產)，租賃資產及投資物業，於聯營企業及合營企業的權益，物業、廠房及設備預付款項，以及無形資產(商譽除外)的減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)的賬面值被削減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，本集團會將一個現金產生單位組別的賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配作扣減任何商譽(如適用)的賬面值，然後按該單位或現金產生單位組別內各項資產的賬面值按所佔比例分配至其他資產。資產的賬面值不會被調低至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零(以最高者為準)。其他已分配至資產的減值虧損金額則按比例分配至該單位或該組現金產生單位組別內的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

現金及現金等價物

於綜合財務狀況表列示的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，但不包括受監管限制規限令其不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括可即時兌換為已知金額現金且價值波動風險極低的短期(一般原定到期日為三個月或以下)高流動性投資。現金等價物乃為應付短期現金承諾而非為投資或其他用途而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按先進先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完成成本及作出銷售所需的成本。作出銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團作出銷售必須產生的非增量成本。

金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產的常規買賣按交易日基準確認及終止確認。常規方式買賣指需於按市場常規或慣例設定的時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟產生自客戶合約的貿易應收款項(初步按香港財務報告準則第15號計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從當中扣除(倘適用)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤餘成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債預期年期或(如適用)較短期間內之估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可分割部分之所有已付或已收費用、點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤餘成本計量：

- 金融資產乃於一項目標為收取合約現金流量的業務模式中持有；及
- 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量。

攤餘成本及利息收入

對於其後按攤餘成本計量的債務工具，其利息收入乃使用實際利息法確認。利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。對於其後出現信貸減值的金融資產，其利息收入自下個報告期起乃透過對金融資產的攤餘成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險改善，致使有關金融資產不再出現信貸減值，則其利息收入自有關資產獲確定不再出現信貸減值後的報告期初起，透過對該金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值

本集團對須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產(包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、定期存款以及現金及現金等價物)按預期信貸虧損模型進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變化。

生命週期預期信貸虧損指在相關工具預期年期內所有可能出現的違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期將於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所產生的生命週期預期信貸虧損部分。有關評估乃根據本集團過往的信貸虧損經驗作出，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況，以及對報告日期當前情況及未來情況的預測所作出的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認生命週期預期信貸虧損。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

至於所有其他工具，本集團計算的虧損撥備與12個月預期信貸虧損相同，除非信貸風險自初步確認以來已大幅上升，在該情況下，本集團會確認生命週期預期信貸虧損。應否確認生命週期預期信貸虧損的評估是基於自初步確認以來發生違約情況的可能性或風險有否顯著上升。

(i) 信貸風險大幅上升

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅上升時，本集團會將報告日期金融工具的違約風險與初步確認日期金融工具的違約風險進行比較。於作出有關評估時，本集團會考慮合理及有理據支持的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須繁苛成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

此外，於評估信貸風險是否已大幅上升時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級出現或預期出現大幅惡化；
- 外部市場的信貸風險指標大幅惡化，如信貸息差大幅擴大、應收款項的信用違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預期的不利變動，預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下跌；
- 債務人的營運業績出現或預期出現大幅惡化；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境出現或預期出現重大不利變動，導致債務人覆行其債務責任的能力大幅下跌。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅上升(續)

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團具有合理及有理據支持的資料顯示情況並非如此。

本集團定期監察識別信貸風險是否大幅上升所用準則的成效，並作出合適的修訂，以確保有關準則能夠於金額逾期前識別已大幅上升的信貸風險。

(ii) 違約的定義

本集團認為下列事項構成內部信貸風險管理的違約事件，原因為歷史經驗表明符合下列條件之一的應收款項通常無法收回。

- 當交易對手違反金融契約時；或
- 內部開發信息或外部獲得的信息表明債務人並無可能全額支付其債權人(包括本集團)(不考慮本集團持有的任何抵押品)款項。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不良影響的事件，則金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人面臨重大財政困難；
- (b) 違約，例如欠繳或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人基於與借款人財務困難相關的經濟或合約理由，向借款人作出在其他情況下不會考慮的讓步；



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產(續)

(d) 借款人可能將會破產或進行其他財務重組；或

(e) 該金融資產因財政困難而失去活躍市場。

(iv) 撇銷政策

本集團在有資料顯示對手方處於嚴重財政困難，且實際上並無希望收回款項時(例如對手方處於清盤狀態或已進入破產法律程序)撇銷一項金融資產。在考慮法律意見後，在適用的情況下，仍可能會根據本集團的收回程序對已撇銷的金融資產採取強制執行行動。撇銷構成一項終止確認事件。其後收回的任何款項於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率乃根據歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，當中以各自發生違約的風險作為加權。本集團使用實務中的簡易處理方法，利用撥備矩陣估計貿易應收款項的預期信貸虧損，當中會考慮過往信貸虧損經驗及毋須繁苛成本或工作即可獲得的前瞻性資料。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約到期支付予本集團的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，再按初步確認時釐定的實際利率折現得出的數額。

3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

須遵守香港財務報告準則第9號減值評估規定的金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

就集體評估而言，本集團於確定分組時考慮以下特徵：

- 逾期情況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層會定期檢討有關分組，以確保各組別的構成部分繼續擁有相同的信貸風險特質。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，惟金融資產出現信貸減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產的攤餘成本計算。

本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認有關工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及應收票據以及按金及其他應收款項除外，其透過虧損撥備賬確認相應調整。

匯兌收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以相關外幣釐定，並於各報告期末按即期匯率換算。

就並非為指定對沖關係一部分之按攤餘成本計量的金融資產而言，匯兌差額於損益中「其他收入及其他收益及虧損淨額」一項確認(附註7)，作為匯兌收益／(虧損)淨額的一部分。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

本集團僅在資產產生現金流量的合約權利屆滿時，或於其將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認該金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團將會確認其於資產中的保留權益，以及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，則本集團將繼續確認該金融資產，及就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認按攤餘成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額乃於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃按照合約安排的內容及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具是證明於一間實體資產在扣除所有負債後的剩餘權益的合約。由本集團發行的權益工具按所收取所得款項扣除直接發行成本確認。

回購本公司自身權益工具乃直接於權益內確認及扣除。概無於損益中確認購買、出售、發行或註銷本公司自身權益工具的收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤餘成本計量或以按公平值計入損益的方式計量。

按攤餘成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易應付款項及其他應付款項)其後使用實際利率法按攤餘成本計量。



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

終止確認金融負債

本集團僅於本集團的責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

關聯方

- (a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘一間實體符合以下任何條件，其即為與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關連)；
 - (ii) 其中一間實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營企業或合營企業)；
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 其中一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為該第三方的聯營企業；
 - (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利而設的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)段所識別人士控制或共同控制；



3 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

關聯方(續)

(b) 倘一間實體符合以下任何條件，其即為與本集團有關連：(續)

(vii) (a)(i)段所識別並對實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員之人士；及

(viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

一名人士的近親指可於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

4 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用本集團的會計政策(見附註3所述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時得知的資產與負債的賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設會持續作檢討。倘會計估計的修訂只影響作出修訂的期間，則在該期間確認有關修訂；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。估計不確定性的主要來源如下：

(i) 貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。

撥備率乃根據應收款項的性質釐定，原因為不同應收款項的分組會考慮本集團的歷史違約率，以及毋須過多成本或努力即可取得的合理及有理據支持的前瞻性資料。

於報告期末，會對歷史觀察違約率作重新評估，並會考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對該等估計的變動相當敏感。有關預期信貸虧損及本集團貿易應收款項的資料於附註33.2(b)中披露。



4 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(ii) 商譽的估計減值

於釐定商譽是否減值時，需要估計獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額，可收回金額為使用價值或公平值減出售成本的較高者。計算使用價值時需要本集團估計預期自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生的未來現金流量以及適合的貼現率，以計算現值。當實際未來現金流量少於預期，或事實及情況變動導致未來現金流量下調或貼現率上調，則可能產生重大減值虧損或進一步減值虧損。

於2025年12月31日，商譽賬面值為人民幣64,964,000元(2024年：人民幣63,993,000元)。可收回金額計算詳情於附註15披露。

5 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、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，截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的全部收入均來自中國。

於2025年及2024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

於相應年度佔本集團總收入10%以上的客戶收入如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
保利發展控股及其附屬公司(統稱「 保利發展控股集團 」)	2,025,040	2,168,287



6 收入

收入主要來自提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
商品或服務的類型		
物業管理服務	13,149,815	11,674,489
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	1,399,281	1,647,248
社區增值服務	2,340,138	2,707,720
與客戶簽訂合同的收入	16,889,234	16,029,457
非業主增值服務		
— 租金收入	236,834	312,855
總計	17,126,068	16,342,312

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入確認時間		
物業管理服務		
— 一段時間內	13,149,815	11,674,489
非業主增值服務		
— 一段時間內	1,399,281	1,647,248
— 於租賃期內	236,834	312,855
社區增值服務		
— 一段時間內	1,973,180	1,908,837
— 某一時間點	366,958	798,883
總計	17,126,068	16,342,312



7 其他收入及其他收益及虧損淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	65,079	62,135
其他利息收入(附註(a))	8,531	11,031
政府補貼及稅項優惠(附註(b))	15,406	23,305
罰款收入	15,860	14,764
其他	30,111	24,317
	134,987	135,552
其他收益及虧損淨額：		
修訂租賃合約收益淨額	7,221	4,899
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(1,092)	(39)
貿易應收款項及應收票據減值虧損(附註33.2(b))	(50,389)	(24,990)
按金及其他應收款項 減值虧損撥回(附註33.2(b))	3,908	1,394
匯兌虧損淨額	(300)	(532)
	(40,652)	(19,268)
	94,335	116,284

附註：

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



8 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊(附註13)	94,130	96,587
租賃資產及投資物業折舊(附註14)	276,362	280,239
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)(附註15)	8,510	9,886
	379,002	386,712
核數師酬金		
— 審核服務	2,750	2,860
— 非審核服務	500	500
	3,250	3,360
融資成本 — 租賃負債的利息	3,900	4,504
已售貨物成本	310,578	727,017
員工成本(包括董事酬金(附註10))：		
— 薪金及花紅	2,971,820	3,195,227
— 養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	531,499	570,469
— 按權益結算以股份為基礎的開支(附註28)(附註10)	(17,316)	26,335
	3,486,003	3,792,031



9 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項：

	2025年 人民幣千元	2024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	492,111	476,209
— 過往年度撥備不足	8,295	2,524
	500,406	478,733
遞延稅項(附註26)	(1,781)	(3,522)
	498,625	475,211

由於本集團於截至2025年及2024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，本公司於中國經營的附屬公司須按25%(2024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。

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前溢利	2,066,482	1,964,647
按中國企業所得稅稅率25%(2024年：25%)計算的稅項	516,621	491,161
應佔聯營企業及合營企業業績的稅務影響	(1,249)	(1,193)
不可扣稅支出的稅務影響	2,773	4,545
未確認的稅項虧損的稅務影響	1,233	6,459
動用過往未確認的稅項虧損	(4,759)	(1,042)
適用於本公司不同附屬公司 的不同稅率的稅務影響	(16,564)	(19,547)
其他	(7,725)	(7,696)
過往年度撥備不足	8,295	2,524
所得稅開支	498,625	475,211



10 董事、監事及最高行政人員的酬金以及五名最高薪酬人士

(a) 董事、監事及最高行政人員酬金

董事、監事及最高行政人員於各年度的酬金詳情按照適用上市規則及香港公司條例披露如下：

	薪金、津貼及 袍金 (附註(vii)) 人民幣千元	實物福利 (附註(vii)) 人民幣千元	表現 相關花紅 (附註(vii)) 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	股份支付 (附註(viii)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度						
執行董事						
吳蘭玉女士(附註(i))	-	522	1,494	110	(471)	1,655
姚玉成先生(附註(ii))	-	545	1,002	164	(88)	1,623
非執行董事						
劉平先生	-	-	-	-	-	-
劉智慧先生(附註(iii))	-	-	-	-	-	-
黃海先生(附註(iv))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
王小軍先生	200	-	-	-	-	200
譚燕女士	200	-	-	-	-	200
張禮卿先生	200	-	-	-	-	200
監事						
廖模瓊女士(附註(v))	-	99	525	-	-	624
楊海波先生(附註(v))	-	-	-	-	-	-
穆靜女士(附註(v))	-	183	220	32	-	435
	600	1,349	3,241	306	(559)	4,937



10 董事、監事及最高行政人員的酬金以及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事、監事及最高行政人員酬金(續)

董事、監事及最高行政人員於各年度的酬金詳情按照適用上市規則及香港公司條例披露如下：(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	養老金成本、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	股份支付 (附註(viii)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度						
執行董事						
吳蘭玉女士	-	825	1,774	155	558	3,312
非執行董事						
劉平先生	-	-	-	-	-	-
黃海先生	-	-	-	-	-	-
胡在新先生(附註(vi))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
王小軍先生	200	-	-	-	-	200
譚燕女士	200	-	-	-	-	200
張禮卿先生	200	-	-	-	-	200
監事						
廖模瓊女士	-	860	943	138	-	1,941
楊海波先生	-	-	-	-	-	-
穆靜女士	-	328	233	47	-	608
最高行政人員						
姚玉成先生	-	802	1,060	154	758	2,774
	600	2,815	4,010	494	1,316	9,235

附註：

- (i) 於2025年8月8日獲委任為保利發展控股副總經理，並在保利發展控股領取薪酬。
- (ii) 於2025年6月6日獲委任為執行董事，其後於2026年1月27日辭任最高行政人員、執行董事。
- (iii) 於2025年6月6日獲委任。
- (iv) 於2025年3月31日辭任。
- (v) 於2025年7月29日辭任。
- (vi) 於2024年3月13日辭任。
- (vii) 就董事而言，該等金額指截至2025年12月31日止年度本公司支付的實發稅前報酬。就監事而言，該等金額指自2025年1月1日至2025年8月31日止期間本公司支付的實發稅前報酬。
- (viii) 該金額指本公司於歸屬期內授予的限制性股票產生的股份支付費用及已沒收限制性股票產生的股份支付費用撥回(2024年：本公司於歸屬期內授予的限制性股票所產生的股份支付費用)。截至2025年及2024年12月31日止年度並無收取員工現金或以現金支付予員工。



10 董事、監事及最高行政人員的酬金以及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事、監事及最高行政人員酬金(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事已自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

本集團年內五名最高薪酬人士中包括2名(2024年：1名)董事，其酬金詳情載於上文附註10(a)。餘下3名(2024年：4名)非董事及非監事最高薪酬人士於年內的酬金詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,322	2,942
表現相關花紅	2,415	4,158
養老金成本、住房公積金、醫療保險 及其他社會保險	473	571
按權益結算以股份為基礎的開支	(416)	2,332
	3,794	10,003

在下列酬金範圍內的本公司最高薪酬非董事及非監事人數：

	人數	
	2025年	2024年
薪酬範圍(以港元計)		
1,000,001港元至1,500,000港元	3	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	–
2,000,001港元至2,500,000港元	–	1
2,500,001港元至3,000,000港元	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1

附註：

- (i) 非董事及非監事最高薪酬人士於年內的酬金含本公司於歸屬期內授予的限制性股票產生的股份支付費用及已沒收限制性股票產生的股份支付費用撥回。
- (ii) 截至2025年及2024年12月31日止年度，上述本公司非董事及非監事最高薪酬人士概無自本集團收取任何酬金作為促使加入或於加入本集團時的獎金或離職的補償。



11 股息

於截至2024年12月31日止年度，2023年的年度股息人民幣552,226,733元(含稅)已宣派及派付。

於截至2025年12月31日止年度，2024年的年度股息人民幣737,040,089元(含稅)已宣派及派付。

於本報告期末後，董事建議分派年度股息每股人民幣1.401元(含稅)，金額合計人民幣775,220,093元(含稅)(2024年：年度股息每股人民幣1.332元(含稅)，金額合計人民幣737,040,089元(含稅))。須待股東於2026年5月29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。

12 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	1,549,450	1,473,850

	2025年 千股	2024年 千股
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))	551,338	549,319
限制性股票激勵計劃的股份影響(附註(b))	145	175
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(附註(b))	551,483	549,494

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12月31日止年度，本公司1,579,776股H股已歸屬，惟1,653,242股本公司H股已沒收，其中583,420股H股由本公司委任的獨立受託人(「受託人」)在二級市場出售(附註28)。截至2024年12月31日止年度，本公司1,363,098股H股已歸屬及116,536股H股已失效並由本公司委任的受託人在二級市場出售(附註28)。
- (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12月31日止年度，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28)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。



13 物業、廠房及設備

	使用權資產 –							總計 人民幣千元
	租賃物業 人民幣千元	自有物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱及設備 人民幣千元	
成本								
於2024年1月1日	118,935	2,343	82,129	30,138	166,753	83,301	60,294	543,893
添置	36,776	-	22,166	3,087	21,227	6,557	11,097	100,910
租賃修訂及出售	(33,791)	-	(32,113)	(8)	(9,621)	(1,800)	(3,646)	(80,979)
於2024年12月31日及2025年1月1日	121,920	2,343	72,182	33,217	178,359	88,058	67,745	563,824
添置	57,532	-	25,904	9,073	22,413	5,251	9,981	130,154
收購一間附屬公司	-	1,641	-	-	-	-	-	1,641
租賃修訂及出售	(82,501)	-	(324)	(124)	(11,934)	(3,103)	(3,283)	(101,269)
於2025年12月31日	96,951	3,984	97,762	42,166	188,838	90,206	74,443	594,350
折舊								
於2024年1月1日	51,621	921	41,632	9,957	130,584	30,941	36,376	302,032
年內撥備	30,121	75	18,988	6,445	20,219	10,894	9,845	96,587
租賃修訂及出售時對銷	(29,219)	-	(32,113)	(8)	(8,585)	(1,269)	(3,175)	(74,369)
於2024年12月31日及2025年1月1日	52,523	996	28,507	16,394	142,218	40,566	43,046	324,250
年內撥備	25,355	1,667	20,775	5,735	19,635	11,697	9,266	94,130
租賃修訂及出售	(57,616)	-	-	(3)	(11,158)	(2,180)	(3,006)	(73,963)
於2025年12月31日	20,262	2,663	49,282	22,126	150,695	50,083	49,306	344,417
賬面淨值								
於2025年12月31日	76,689	1,321	48,480	20,040	38,143	40,123	25,137	249,933
於2024年12月31日	69,397	1,347	43,675	16,823	36,141	47,492	24,699	239,574



13 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期以直線法折舊，當中已考慮其估計剩餘價值。

租賃物業	於租賃年期
自有物業	20至40年
租賃物業裝修	未屆滿租期及可使用年期的較短者
電腦設備	3至10年
電子設備	3至5年
運輸設備	5至10年
傢俱及設備	3至8年

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備以及租賃資產及投資物業)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與短期租賃有關的開支 未計入租賃負債計量中 的可變租賃付款	30,362	42,150
租賃現金流出總額	59,774	915,505
添置使用權資產	57,532	820,386

於兩個年度，本集團租用多個物業作為其辦公室或分租之用。物業租賃的租期固定為一至十年(2024年：一至十年)。租賃條款個別商定，包含的條款及條件各異。租賃協議不會施加任何契諾，但所租賃的資產不可用作借款的抵押品。

與保利發展控股集團的總租賃協議項下的若干物業租賃包括固定租賃款項及可變租賃付款，將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整並結算。

本集團多數物業均包含延長選擇權。倘本集團合理確定會行使延長選擇權，則會於該等租約中計入延長選擇權所覆蓋的期間。

於2025年及2024年12月31日，短期租賃組合類似於在上文中披露短期租賃費用的短期租賃組合。

自有物業乃位於中國，並持作自用。

於2025年及2024年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。



14 租賃資產及投資物業

	租賃資產 人民幣千元	其他投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2024年1月1日	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	896,413	20,554	916,967
添置	–	15,526	15,526
租賃修訂	(23,295)	–	(23,295)
於2025年12月31日	873,118	36,080	909,198
折舊			
於2024年1月1日	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	181,430	5,675	187,105
年內撥備	275,456	906	276,362
租賃修訂	(23,295)	–	(23,295)
於2025年12月31日	433,591	6,581	440,172
賬面淨值			
於2025年12月31日	439,527	29,499	469,026
於2024年12月31日	714,983	14,879	729,862

上述租賃資產及其他投資物業於其估計可使用年期內按直線法進行折舊：

租賃資產	於租賃年期
其他投資物業	50年



14 租賃資產及投資物業(續)

租賃資產及其他投資物業於2025年及2024年12月31日的公平值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於中國的租賃資產	498,100	824,300
於中國的其他投資物業	58,787	30,220
	556,887	854,520

本集團租賃資產於2025年12月31日的公平值乃根據由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(2024年：亞太資產評估及顧問有限公司)進行的估值釐定，該公司為一間持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的租賃資產所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。

本集團其他投資物業於2025年及2024年12月31日的公平值乃根據由廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司及揚州天泓房地產評估造價有限公司進行的估值釐定，兩家公司均為持有獲認可及相關專業資格的獨立估值師，且擁有近期對接受估值的其他投資物業所在地點及所屬類別物業進行估值的經驗。

租賃資產及其他投資物業下的商業物業的公平值乃根據收入法釐定。

就收入法而言，物業的所有可出租單位的市場租金乃參考物業可出租單位以及附近類似物業其他出租單位的租金評估得出。貼現率則參考分析類似商業物業銷售交易得出的收益率釐定，並已參考物業投資者對市場的預期作出調整，以反映本集團租賃資產及其他投資物業的特定因素。

其他投資物業下的車位及會所的公平值乃分別根據市場法及收入法釐定。

就市場法而言，公平值乃參考鄰近地點類似物業的銷售憑證估計得出，並已根據估值師的判斷就地點差異及相關物業特定的其他因素作出調整。

在估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。



14 租賃資產及投資物業(續)

公平值計量分類為第3級公平值層級。

截至2025年12月31日止年度，現金流出人民幣5,555,000元(2024年：人民幣846,483,000元)指就分租予獨立第三方的租賃物業支付的款項。

截至2025年12月31日止年度，產生租金收入的租賃資產及投資物業發生的直接經營開支為人民幣236,355,000元(2024年：人民幣297,545,000元)。

根據經營租賃出租的租賃資產及投資物業

本集團根據經營租賃向關聯方及第三方租戶出租其租賃資產及其他投資物業以獲取租金收入。初始時一般會與租戶訂立租務協議，附有或不附有在約滿後的續約權，屆時所有條款均可重新磋商。

本集團並無因租賃安排承受外幣風險，原因為所有租賃均以本集團實體的相關功能貨幣計值。租賃合約並無包含剩餘價值保證及／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

根據不可撤銷經營租賃安排的未貼現應收租金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	214,765	227,186
一至兩年	108,626	144,105
兩至三年	3,739	109,118
三至四年	2,378	2,975
四至五年	2,253	1,984
五年以上	-	2,066
	331,761	487,434



15 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、2024年12月31日及2025年1月1日	85,000	63,993	148,993
收購一間附屬公司(附註30)	–	971	971
於2025年12月31日	85,000	64,964	149,964
攤銷			
於2024年1月1日	45,127	–	45,127
攤銷	9,886	–	9,886
於2024年12月31日及2025年1月1日	55,013	–	55,013
攤銷	8,510	–	8,510
於2025年12月31日	63,523	–	63,523
賬面淨值			
於2025年12月31日	21,477	64,964	86,441
於2024年12月31日	29,987	63,993	93,980

物業管理合同產生的無形資產及商譽來自向第三方收購附屬公司。

物業管理合同具有有限可使用年期，並於3至10年按直線法攤銷。

商譽減值測試至少每年進行一次。

就減值測試而言，商譽已分配至個別現金產生單位。分配至該等單位的商譽的賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
湖南保利天創物業發展有限公司(「保利天創」)	46,129	46,129
成都華昌物業發展有限責任公司(「華昌物業」)	17,864	17,864
上海建盛物業服務有限責任公司(「上海建盛」)	971	–
	64,964	63,993



15 無形資產(續)

除商譽外，物業管理合同及產生現金流量的物業、廠房及設備連同相關商譽亦計入各現金產生單位組別，以進行減值評估。

上述現金產生單位組別的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算使用基於管理層批准的財務預算的現金流量預測，涵蓋五年(2024年：五年)期間，增長率為2%至8%(2024年：2%至5%)及稅前貼現率介乎13.1%至13.9%(2024年：12.9%至14.7%)。該等現金產生單位組別於五年(2024年：五年)期間後的現金流量使用2%(2024年：2%)增長率。

所應用的稅前貼現率反映貨幣時間價值的當前市場評估及各現金產生單位組別的特定風險。五年(2024年：五年)期間內的增長率乃基於過往經驗。超過五年(2024年：五年)期間的現金流量使用上述估計增長率推算。該增長率乃基於相關行業增長預測，且不超過相關行業的平均長期增長率。可收回金額大幅高於該等現金產生單位的賬面值。管理層相信，任何該等假設的任何合理可能變動將不會導致各現金產生單位的賬面值超過其各自的可收回金額。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團管理層釐定該等現金產生單位組別無需確認減值。

16 於聯營企業及合營企業的權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於聯營企業及合營企業的投資成本，非上市	14,950	14,950
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	12,673	10,224
	27,623	25,174
應佔聯營企業及合營企業業績	4,995	4,772
已收股息	2,546	-



16 於聯營企業及合營企業的權益(續)

於報告期末本集團的聯營企業及合營企業詳情載列如下：

聯營企業／合營企業名稱	註冊成立／ 營運地點	關係	本集團所持擁有 權權益／ 投票權的比例		主要業務
			2025年	2024年	
湖南寧鄉城發保創城市 服務有限公司	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	物業管理服務
衢州城投保創城市服務有限公司	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	物業管理服務
保智企業管理(廣東) 有限公司	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	其他人力資源服務
上海浦家利城市建設 服務有限公司	中國	聯營企業	49.00%	49.00%	物業管理服務
山西德奧電梯工程 有限公司	中國	合營企業	45.00%	45.00%	電梯維修及保養服務

附註：

(i) 上文所列聯營企業及合營企業的英文名稱翻譯僅作識別用途。

上述所有聯營企業及合營企業均採用權益法計入綜合財務報表中。

上述聯營企業及合營企業對本集團而言均不重要。



17 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
車位	14,750	17,450
原材料	369	1,678
消費品及其他存貨	13,995	12,507
	29,114	31,635

18 貿易應收款項及應收票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方(附註36(c))	636,873	580,053
— 第三方	2,986,057	2,345,638
	3,622,930	2,925,691
減：信貸虧損撥備	(178,943)	(128,365)
	3,443,987	2,797,326
應收票據	391	18,489
	3,444,378	2,815,815

貿易應收款項產生自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入。

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多數一般為30至90天不等。

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	3,080,054	2,622,102
一至兩年	298,222	171,623
兩年以上	66,102	22,090
	3,444,378	2,815,815

本集團收到的所有票據均於一年內到期。

貿易應收款項及應收票據的減值評估詳情載於附註33.2(b)。



20 定期存款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
大額存單	2,239,378	1,993,544
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	2,136,213	1,993,544
流動部分	103,165	-

結餘指自中國持牌銀行購買的本金為人民幣2,175,889,000元（2024年：人民幣1,976,000,000元）的大額存單，按固定年利率1.75%至2.60%計息，原定到期期限為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餘成本計量的金融資產。

21 現金及現金等價物

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	48	34
銀行及金融機構現金	10,709,879	9,890,637
	10,709,927	9,890,671

銀行及金融機構現金包括活期存款及原定到期日為三個月內的短期定期存款，以滿足本集團的短期現金需求，並按市場利率計息。

於2025年12月31日，現金及現金等價物人民幣20,100,000元（2024年：人民幣30,189,000元）及人民幣10,689,827,000元（2024年：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12月31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1,969,295,000元（2024年：人民幣2,003,548,000元）。該款項為無抵押及按市場利率計息。



22 貿易應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方(附註36(c))	98,188	85,861
第三方	3,074,223	2,668,267
	3,172,411	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。

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	3,022,094	2,654,253
一至兩年	131,776	84,277
兩年以上	18,541	15,598
	3,172,411	2,754,128

23 應計費用及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已收按金	726,106	862,901
來自業主的暫收款	975,208	880,156
應付薪金及其他津貼	81,754	109,589
其他應付稅項	50,250	58,385
其他	99,635	97,322
	1,932,953	2,008,353



24 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	1,864,809	1,684,809
非業主增值服務	14,579	16,514
社區增值服務	192,248	122,586
	2,071,636	1,823,909

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合約負債確認的收入金額。

	2025年 人民幣千元	2024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	1,566,452	1,329,036
非業主增值服務	16,256	14,522
社區增值服務	95,542	81,718
	1,678,250	1,425,276



24 合約負債(續)

(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完成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2025年及2024年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

25 租賃負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付租賃負債：		
一年內	41,614	42,889
一年以上但不足兩年	29,085	22,832
兩年以上但不足五年	24,500	30,986
超過五年	6,450	8,939
	101,649	105,646
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	(41,614)	(42,889)
非流動負債下所示於12個月後到期結清的金額	60,035	62,757

租賃負債所應用的增量借款利率介乎3.10%至4.90%（2024年：4.75%至4.90%）。



26 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務申報對遞延稅項餘額作出的分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延稅項資產	56,585	56,388
遞延稅項負債	(4,965)	(6,549)
	51,620	49,839

於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項資產／(負債)及其變動如下：

	貿易應收 款項及應收 票據減值虧損 人民幣千元	按金及其他 應收款項 減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	股份支付 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	無形資產攤銷 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	25,711	9,744	2,788	15,075	23,770	(8,138)	(21,273)	(1,360)	46,317
計入／(扣除自)損益	5,340	(597)	(2,788)	(519)	(2,621)	2,094	1,727	886	3,522
於2024年12月31日及 2025年1月1日	31,051	9,147	-	14,556	21,149	(6,044)	(19,546)	(474)	49,839
計入／(扣除自)損益	12,917	423	-	(12,966)	1,846	1,888	(1,440)	(887)	1,781
於2025年12月31日	43,968	9,570	-	1,590	22,995	(4,156)	(20,986)	(1,361)	51,620

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約人民幣24,723,000元(2024年：人民幣47,380,000元)可用作抵銷未來溢利，且概無(2024年：無)稅項虧損已確認為遞延稅項資產。於2025年12月31日，由於無法預測未來溢利源，因而並無就稅項虧損人民幣24,723,000元(2024年：人民幣47,380,000元)確認遞延稅項資產。未動用稅項虧損由產生的年度起可結轉五年，其到期日分析載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於以下年度屆滿的未動用稅項虧損：		
2025年	-	2,211
2026年	-	2,325
2027年	10,942	14,929
2028年	-	10,050
2029年	10,260	17,865
2030年	3,521	-
	24,723	47,380



27 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、 2024年12月31日及2025年1月1日	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333
內資股轉為H股	(193,667)	(193,667)	193,667	193,667	-	-
於2025年12月31日	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。

28 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。第一批授予限制性股票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，1,363,098股本公司H股歸屬於159名承授人，惟116,536股本公司H股已失效並由受託人在二級市場出售。

截至2025年12月31日止年度，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。由於首次授予及預留授予的第三批解鎖部分業績條件未達成及員工離職，本公司已沒收1,653,242股H股，其中583,420股H股隨後由受託人在二級市場出售。

28 限制性股票激勵計劃(續)

下表披露截至2024年及2025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日未歸屬	26.05	4,948,800
年內歸屬	24.94	(1,363,098)
年內沒收	28.30	(116,536)
於2024年12月31日及2025年1月1日未歸屬	26.40	3,469,166
年內歸屬	26.00	(1,579,776)
年內沒收	25.98	(1,653,242)
於2025年12月31日未歸屬	32.04	236,148

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。

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	4,948,800	166,009
年內歸屬	(1,363,098)	(45,726)
年內出售	(116,536)	(3,909)
於2024年12月31日及2025年1月1日	3,469,166	116,374
年內歸屬	(1,579,776)	(52,994)
年內出售	(583,420)	(19,571)
於2025年12月31日	1,305,970	43,809

截至2025年12月31日止年度，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5,331,000元(2024年：人民幣26,335,000元)。

截至2025年12月31日止年度，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(2024年：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。



29 資本承擔

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有關購買物業、廠房及設備的已訂約但未於綜合財務報表撥備的資本開支	9,215	12,678

30 收購附屬公司

於2025年2月21日，本公司自獨立第三方收購上海建盛全部股權。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12月31日的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



31 本公司財務狀況及儲備表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	130,531	129,672
租賃資產及投資物業	12,004	12,582
於附屬公司的投資	403,397	379,747
於聯營企業及合營企業的權益	6,970	6,322
物業、廠房及設備預付款項	7,394	6,519
定期存款	2,136,213	1,993,544
遞延稅項資產	34,899	39,523
	2,731,408	2,567,909
流動資產		
存貨	15,122	19,204
貿易應收款項及應收票據	1,915,800	1,457,881
預付款項、按金及其他應收款項	3,280,586	2,754,785
定期存款	103,165	–
現金及現金等價物	9,916,971	9,082,254
	15,231,644	13,314,124
流動負債		
貿易應付款項	2,365,917	1,800,360
應計費用及其他應付款項	4,827,186	4,253,252
租賃負債	34,475	37,799
合約負債	1,108,152	972,951
應付所得稅	139,193	127,504
	8,474,923	7,191,866
流動資產淨值	6,756,721	6,122,258
資產總值減流動負債	9,488,129	8,690,167
非流動負債		
遞延稅項負債	474	474
租賃負債	27,807	35,714
	28,281	36,188
資產淨值	9,459,848	8,653,979
股本及儲備		
股本(見附註27)	553,333	553,333
儲備(附註)	8,906,515	8,100,646
權益總額	9,459,848	8,653,979



31 本公司財務狀況及儲備表(續)

附註：儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	就限制性 股票 激勵計劃 持有股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	股份 支付儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	4,535,479	(166,009)	(10,650)	276,667	60,301	2,061,784	6,757,572
年內溢利	-	-	-	-	-	1,835,815	1,835,815
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,835,815	1,835,815
根據限制性股票激勵計劃歸屬股份的 影響(附註28)	-	45,726	12,704	-	(28,413)	-	30,017
根據限制性股票激勵計劃失效的股份(附註28)	-	3,909	(775)	-	-	-	3,134
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	26,335	-	26,335
確認為分派的股息(附註11)	-	-	-	-	-	(552,227)	(552,227)
於2024年12月31日及2025年1月1日	4,535,479	(116,374)	1,279	276,667	58,223	3,345,372	8,100,646
年內溢利	-	-	-	-	-	1,502,969	1,502,969
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,502,969	1,502,969
根據限制性股票激勵計劃歸屬股份的 影響(附註28)	-	52,994	16,454	-	(34,548)	-	34,900
根據限制性股票激勵計劃失效的股份(附註28)	-	19,571	2,785	-	-	-	22,356
確認按權益結算的股份支付	-	-	-	-	(17,316)	-	(17,316)
確認為分派的股息(附註11)	-	-	-	-	-	(737,040)	(737,040)
於2025年12月31日	4,535,479	(43,809)	20,518	276,667	6,359	4,111,301	8,906,515



32 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體能持續經營，同時透過優化債務與權益結餘，為股東帶來最大回報。與去年相比，本集團的整體策略維持不變。

本集團資本架構包括債務淨額（包括附註25所披露租賃負債）（扣除現金及現金等價物）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。

管理層持續檢討資本架構，並考慮資本成本及與資本相關的風險。如必要，本集團將通過派付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

管理層將權益總額視作資本。於2025年及2024年12月31日的資本金額分別約為人民幣10,740,713,000元及人民幣9,871,348,000元，考慮到預計資本支出及預計戰略投資機會，管理層認為此為最佳的資本數額。

33 金融工具

33.1 金融工具分類

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產：		
按攤餘成本計量的金融資產	17,135,674	15,413,486
金融負債：		
按攤餘成本計量的金融負債	5,156,763	4,809,742

33.2 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、定期存款、現金及現金等價物、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項及租賃負債。該等金融工具的詳情披露於各附註中。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。降低有關風險的政策載於下文。本公司致力管控及監察此等風險，確保及時有效地推行適當措施。



33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險

外匯風險

除於香港聯交所主板上市所收取的所得款項以其他貨幣計值外，本集團的業務主要以人民幣進行。於2025年12月31日，主要非人民幣資產為現金及現金等價物人民幣20,100,000元，及非人民幣負債為應計費用及其他應付款項人民幣43,610,000元，均以港元計值。人民幣兌外幣的匯率波動可對本集團的營運業績造成影響。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貨幣資產及負債－港元		
現金及現金等價物	20,100	30,189
應計費用及其他應付款項	(43,610)	(43,339)
	(23,510)	(13,150)

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣的5%變動的敏感度。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，並按5%的外幣匯率變動調整於報告期末的換算金額。倘人民幣兌相關貨幣升值／(貶值)5%，則年內溢利增加／(減少)的影響如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	882	493
人民幣兌港元貶值5%	(882)	(493)

利率風險

本集團因現金及現金等價物、定期存款而面對現金流利率風險(附註21)，以及因租賃負債而面對公平值利率風險(附註25)。本集團根據利率水平及前景評估利率變動產生的潛在影響，藉此管理所面對的利率風險。

本集團管理層認為本集團面對的利率風險微不足道。因此，概無呈列利率風險敏感度分析。



33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方不履行其合約責任給本集團帶來財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、定期存款以及現金及現金等價物。本集團並無持有任何抵押品或其他信用增級作為與其金融資產相關的信貸風險的保障，惟與應收票據相關的信貸風險則因以具信譽的金融機構所發行的票據作擔保而減輕。

本集團預期與定期存款及現金及現金等價物及應收利息相關的信貸風險並不重大，原因為其乃存放於國有銀行及由該等銀行所結欠。管理層預期不會因該等對手方不履約而承受任何重大虧損。

下表詳列本集團須接受預期信貸虧損評估的貿易應收款項以及按金及其他應收款項的信貸風險：

	附註	12個月或 生命週期預期 信貸虧損	2025年 總賬面值 人民幣千元	2024年 總賬面值 人民幣千元
按攤餘成本計量的金融資產				
貿易應收款項	18	生命週期預期 信貸虧損 – 並無信貸減值	3,622,930	2,925,691
按金及其他應收款項	19	12個月預期信貸虧損	755,869	745,676

33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

貿易應收款項

本集團有既定的監控程序確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各年度結束時審閱該等應收款項的可收回程度，以確保就不可收回的金額作出足夠減值虧損。

於2025年及2024年12月31日，本公司認為信貸風險或違約並無顯著增加，原因為該等應收款項與若干獨立客戶有關，而該等客戶為活躍或擁有良好的往績記錄，並與本集團建立了良好的信譽。

至於關聯方及第三方貿易應收款項，本集團使用基於應收款項賬齡得出的撥備矩陣評估客戶的減值，原因為該等客戶包括大量擁有共同風險特質的個別客戶，足可代表客戶根據合約條款支付所有到期金額的能力。下表提供與就於2025年及2024年12月31日貿易應收款項承擔的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	第三方			關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元		
於2025年12月31日					
預期虧損率	1.0%	16.5%	70.7%	4.8%	4.9%
總賬面值	2,623,264	250,224	112,569	636,873	3,622,930
虧損準備撥備	27,114	41,402	79,595	30,832	178,943
於2024年12月31日					
預期虧損率	1.1%	27.8%	86.6%	4.8%	4.4%
總賬面值	2,179,180	114,603	51,855	580,053	2,925,691
虧損準備撥備	23,947	31,878	44,888	27,652	128,365



33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(b) 信貸風險及減值評估(續)

按金及其他應收款項

至於按金及其他應收款項，管理層定期根據歷史結算記錄、過往經驗以及可合理為前瞻資料提供支持的定性及定量資料，對可收回性進行評估。下表提供與就於2025年及2024年12月31日按金及其他應收款項承擔的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日			
預期虧損率	4.7%	6.0%	4.8%
總賬面值	701,104	54,765	755,869
虧損準備撥備	32,712	3,302	36,014
於2024年12月31日			
預期虧損率	5.1%	11.3%	5.3%
總賬面值	723,152	22,524	745,676
虧損準備撥備	37,231	2,549	39,780

於2025年及2024年12月31日，就貿易應收款項以及按金及其他應收款項作出的虧損準備撥備與期初就該撥備作出的虧損準備的對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	按金及 其他應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	103,375	41,174	144,549
於損益確認的虧損準備撥備	24,990	(1,394)	23,596
於2024年12月31日及2025年1月1日	128,365	39,780	168,145
於損益確認的虧損準備撥備/(撥回)	50,389	(3,908)	46,481
註銷一間附屬公司	(55)	-	(55)
收購一間附屬公司	244	142	386
於2025年12月31日	178,943	36,014	214,957



33 金融工具(續)

33.2 金融風險管理目標及政策(續)

(c) 流動資金風險

流動資金風險管理乃由本公司董事最終負責，並已建立一個適當的流動資金風險管理架構以管理本集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理要求。本集團透過維持充足儲備及銀行融資、不斷監察預測及實際現金流量，以及對金融資產及負債的到期狀況進行配對管理流動資金風險。

下表詳述本集團非衍生金融負債的剩餘合約到期情況。該表根據本集團可被要求付款的最早日，按金融負債的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

	已訂約未貼現		一年內或 按 要求 人民幣千元	一年以上 但兩年以內 人民幣千元	兩年以上 但五年以內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
	賬面值 人民幣千元	現金流總額 人民幣千元				
於2025年12月31日						
貿易應付款項	3,172,411	3,172,411	3,172,411	-	-	-
應計費用及其他應付款項	1,882,703	1,882,703	1,882,703	-	-	-
租賃負債	101,649	108,085	44,495	30,775	26,072	6,743
	5,156,763	5,163,199	5,099,609	30,775	26,072	6,743
於2024年12月31日						
貿易應付款項	2,754,128	2,754,128	2,754,128	-	-	-
應計費用及其他應付款項	1,949,968	1,949,968	1,949,968	-	-	-
租賃負債	105,646	115,070	46,408	25,162	33,916	9,584
	4,809,742	4,819,166	4,750,504	25,162	33,916	9,584

33.3 金融工具公平值計量

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，於綜合財務報表以攤餘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。



34 現金流量資料

經營所得現金

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		2,066,482	1,964,647
就以下各項所作調整：			
匯兌虧損淨額	7	300	532
物業、廠房及設備折舊	8	94,130	96,587
租賃資產及投資物業折舊	8	276,362	280,239
無形資產攤銷	8	8,510	9,886
貿易應收款項及應收票據減值虧損	7	50,389	24,990
按金及其他應收款項減值虧損撥回	7	(3,908)	(1,394)
應佔聯營企業及合營企業業績		(4,995)	(4,772)
按權益結算以股份為基礎的開支	8	(17,316)	26,335
銀行利息收入	7	(65,079)	(62,135)
其他利息收入	7	(8,531)	(11,031)
融資成本	8	3,900	4,504
修訂租賃合約收益淨額	7	(7,221)	(4,899)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	7	1,092	39
營運資金變動前的經營現金流量		2,394,115	2,323,528
存貨減少／(增加)		2,521	(270)
貿易應收款項及應收票據增加		(384,401)	(214,562)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(17,577)	(6,909)
貿易應付款項增加		75,567	459,417
應計費用及其他應付款項減少		(5,673)	(102,482)
合約負債增加		247,640	276,255
經營所得現金		2,312,192	2,734,977



34 現金流量資料(續)

融資活動所產生的負債對賬

下表載列有關本集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生的負債指經已或將會於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動的現金流量或未來現金流量。

	租賃負債 (附註25) 人民幣千元
於2024年1月1日	111,703
融資現金流量	(33,362)
其他變動(附註)	27,305
於2024年12月31日及2025年1月1日	105,646
融資現金流量	(29,412)
其他變動(附註)	25,415
於2025年12月31日	101,649

附註：其他變動主要指所訂立的新租賃、租賃修訂及利息開支。

35 主要附屬公司的詳情

(a) 附屬公司的一般資料

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
保利(廣州)物業發展 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
廣州保利商業物業發展 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(佛山)物業服務 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
陽江保利物業管理 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利物業管理(北京) 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
天津保利物業管理 有限公司	中國	人民幣 500,000元	100%	100%	-	-	物業管理
河北保利物業服務 有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利城市建設服務 有限公司	中國	人民幣 51,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
浙江保利物業管理 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(福建)物業管理 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利重慶物業管理 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
湖南保利物業管理 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理



35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
保利(武漢)物業管理 有限公司	中國	人民幣 5,080,000元	100%	100%	-	-	物業管理
江西保利物業管理有限 公司	中國	人民幣 3,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
遼寧保利物業管理有限 公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(大連)物業管理 有限公司	中國	人民幣 2,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
保利保定物業服務 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
湖南保利同元物業管理 有限公司	中國	人民幣 2,000,000元	51%	51%	-	-	物業管理
保利(包頭)物業服務 有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	77.5%	77.5%	-	-	物業管理
保利(長春)物業服務 有限公司(「保利長春」) (附註(d))	中國	人民幣 3,000,000元	50%	50%	-	-	物業管理
廣州增城保利物業投資 有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
湖南保利天創物業發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	60%	60%	-	-	物業管理
保利和悅生活科技服務 有限公司	中國	人民幣 5,500,000元	100%	100%	-	-	到家服務



35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
廣州和創中味餐飲服務有限公司	中國	人民幣 2,000,000元	51%	51%	-	-	餐飲
保庭觀瀾(武漢)物業服務有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	-	-	80%	80%	物業管理
保利中設(北京)物業管理有限公司 (「保利中設」)	中國	人民幣 15,000,000元	60%	60%	-	-	物業管理
宜昌保和物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
廣東和加家居科技有限公司	中國	人民幣零元	100%	60%	-	-	美居服務
保利萬騰河北物業服務有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
唐山新城投保利城市服務有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
保利(資陽)城市綜合服務有限公司	中國	人民幣 2,505,000元	60%	60%	-	-	物業管理
廣州白雲保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
九江濂投保利暉創城市服務有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
成都華昌物業發展有限責任公司	中國	人民幣 5,000,000元	96.7%	96.7%	-	-	物業管理
成都華中投資管理有限公司	中國	人民幣 2,000,000元	-	-	96.7%	96.7%	物業管理



35 主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 附屬公司的一般資料 (續)

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
保利(山東)物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利安徽物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(江蘇)物業服務發展有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
廣東保利粵灣物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利陝西物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
四川保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(嘉善)城市運營服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
保利(嘉善)綜合服務管理有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
內蒙古保利愛之蒙物業服務有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
遼寧暉創物業管理有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
四川保創國經物業服務有限公司	中國	人民幣 3,900,000元	-	-	51%	51%	物業管理
保利環境服務(廣東)有限公司(「保利環境」)	中國	人民幣 80,142,857元	65%	65%	-	-	物業管理



35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
廣州黃埔保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
深圳寶利現代化城市服務有限公司(前稱為廣州保荔物業發展有限公司)	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
保利(海南經濟特區)物業服務有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	-	-	物業管理
惠州保衛利環境服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	65%	65%	物業管理
恒遠(香港)服務有限公司	香港	人民幣零元	100%	100%	-	-	暫無業務
廣東芯智慧科技有限公司	中國	人民幣 14,362,982元	70%	70%	-	-	能源改造和 工程管理
徐州保利鑫城物業管理服務有限公司	中國	人民幣 3,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
珠海橫琴保物科技服務有限公司(前稱為廣州南沙保物業管理有限公司)	中國	人民幣 1,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
保連(瓦房店)市容環境服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
吉林恒富保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
北京保亦商務服務有限公司(前稱為新疆保利物業服務有限公司)	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理

35 主要附屬公司的詳情 (續)

(a) 附屬公司的一般資料 (續)

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
河南保利物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
保利(山西)物業服務有限公司	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	物業管理
佛山市保順物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
保創(河南)城市運營服務有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	-	-	51%	51%	物業管理
山西保晉物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
和域(廣東)房地產經紀有限公司(前稱為甘肅保利物業服務有限公司)	中國	人民幣零元	100%	100%	-	-	房地產經紀及物業管理
邱縣保物業服務有限公司	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
深圳龍華保民城市運營服務有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
寧波保甬物業管理有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理
廣州白雲商保物業管理有限公司(附註(e))	中國	人民幣 1,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理
山西保陽物業服務有限公司(附註(e))	中國	人民幣零元	-	-	100%	100%	物業管理

35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

於2025年及2024年12月31日本公司的主要附屬公司的詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 運營地點	已發行 繳足股本	本公司持有的所有權權益比例				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
上海建盛物業服務有限 責任公司(附註(f))	中國	人民幣 2,000,000元	100%	-	-	-	物業管理
浙江保民利安防科技 有限公司(附註(g))	中國	人民幣 10,000,000元	100%	-	-	-	保安服務
廣州保翔物業發展 有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	51%	-	物業管理
廣州保御物業服務 有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	100%	-	物業管理
惠州保民城市運營服務 有限公司(附註(g))	中國	人民幣 500,000元	-	-	100%	-	物業管理
湖北保城物業服務 有限公司(附註(g))	中國	人民幣零元	-	-	100%	-	物業管理



35 主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司的一般資料(續)

附註：

- (a) 所有在中國成立的附屬公司的英文名稱翻譯僅作識別用途。
- (b) 本集團旗下所有公司均已採納12月31日作為其財政年度年結日。
- (c) 所有在中國成立的實體均屬內資有限責任公司的形式。
- (d) 保利長春作為本公司擁有50%權益的附屬公司入賬，原因是所有戰略財務及經營決策須經全體股東一致同意批准。保利長春全體股東已訂立一致行動協議，通過簽訂一致行動協議，其他股東同意在未能達成一致同意時遵循本集團作出的戰略財務及經營決策。由於本集團取得監管保利長春相關活動的實際投票控制權，保利長春作為本公司的附屬公司入賬。
- (e) 該等附屬公司於截至2024年12月31日止年度註冊成立。
- (f) 該等附屬公司於截至2025年12月31日止年度被收購。
- (g) 該等附屬公司於截至2025年12月31日止年度註冊成立。

本公司董事認為上表列出主要影響本集團業績或資產的附屬公司。本公司董事認為提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過長。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。



35 主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

本集團概無於非全資附屬公司中擁有重大非控股權益。

36 重大關聯方交易

除於綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於兩個年度與關聯方訂立下列重大交易。

(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



36 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
保利發展控股集團		
提供服務		
— 物業管理服務	313,203	184,140
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	1,144,270	1,396,564
— 社區增值服務	507,948	523,803
— 租金收入	59,619	63,780
租賃合約安排		
— 使用權資產	451,838	722,466
— 租賃負債	26,526	28,494
— 折舊	282,593	291,527
— 利息開支	954	1,207
— 短期租賃開支	3,036	5,880
— 攤分租金開支	—	10,041
購買服務	55,139	30,738
購買產品	1,039	2,513
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	68,107	55,422
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	83,131	131,646
— 社區增值服務	5,348	15,474
— 租金收入	4,225	1,941
租賃合約安排		
— 使用權資產	1,695	1,732
— 租賃負債	1,915	1,694
— 折舊	1,398	945
— 利息開支	82	94
購買服務	12,872	1,215



36 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	10,383	2,093
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	26,707	41,916
— 社區增值服務	10,720	8,955
購買服務	12,017	—
中國保利集團		
提供服務		
— 物業管理服務	26,220	25,758
— 租金收入	7,005	10,293
購買產品	1,934	195,480
購買服務	1,660	3,248
保利財務		
利息收入	8,531	11,031



36 重大關聯方交易(續)

(c) 重大關聯方結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
保利發展控股集團		
— 貿易應收款項	517,510	479,233
— 按金及其他應收款項	49,166	21,983
— 貿易應付款項	81,630	67,702
— 應計費用及其他應付款項	52,170	72,900
— 合約負債	59,700	33,616
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	98,219	79,095
— 按金及其他應收款項	9,092	2,612
— 貿易應付款項	8,541	9,876
— 應計費用及其他應付款項	2,931	2,726
— 合約負債	13,132	2,447
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	17,818	19,053
— 按金及其他應收款項	833	172
— 貿易應付款項	7,202	6,291
— 應計費用及其他應付款項	237	445
— 合約負債	5,930	5,475
中國保利集團		
— 貿易應收款項	3,326	2,672
— 按金及其他應收款項	77	5,610
— 貿易應付款項	815	1,992
— 應計費用及其他應付款項	1,708	1,768
— 合約負債	139	223

於2025年及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。



36 重大關聯方交易(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。

截至2025年及2024年12月31日止年度,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。

(e) 主要管理人員酬金

年內,本公司董事及本集團其他主要管理人員之薪酬載於附註10。主要管理人員薪酬乃由本公司董事會根據個人表現及市場趨勢釐定。

37 期後事項

於2025年12月31日後直至本報告發出日期,本集團並無重大期後事項。



綜合全面收益表

	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	10,782,549	13,686,662	15,061,858	16,342,312	17,126,068
服務成本	(8,767,909)	(11,112,818)	(12,108,767)	(13,358,006)	(14,140,980)
毛利	2,014,640	2,573,844	2,953,091	2,984,306	2,985,088
其他收入及其他淨收益及虧損	153,909	163,996	136,293	116,284	94,335
銷售及營銷開支	(9,460)	(6,370)	(18,013)	(11,897)	(15,511)
行政開支	(1,006,025)	(1,207,019)	(1,226,151)	(1,122,016)	(993,409)
其他開支	(1,979)	(1,661)	(2,183)	(2,298)	(5,116)
應佔聯營企業及合營企業業績	21,915	(4,803)	2,730	4,772	4,995
融資成本	(10,563)	(4,629)	(4,694)	(4,504)	(3,900)
除稅前溢利	1,162,437	1,513,358	1,841,073	1,964,647	2,066,482
所得稅開支	(291,553)	(380,009)	(443,887)	(475,211)	(498,625)
年內溢利	870,884	1,133,349	1,397,186	1,489,436	1,567,857
以下各方應佔年內溢利：					
— 本公司擁有人	845,693	1,112,933	1,380,140	1,473,850	1,549,450
— 非控股權益	25,191	20,416	17,046	15,586	18,407
	870,884	1,133,349	1,397,186	1,489,436	1,567,857

綜合財務狀況表

	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
資產					
非流動資產	1,147,355	976,607	649,188	3,145,233	3,034,893
流動資產	9,990,568	12,132,930	14,228,069	13,636,004	15,220,800
資產總值	11,137,923	13,109,537	14,877,257	16,781,237	18,255,693
負債					
流動負債	4,136,162	5,185,062	5,921,304	6,840,583	7,449,980
非流動負債	112,999	79,646	79,419	69,306	65,000
負債總額	4,249,161	5,264,708	6,000,723	6,909,889	7,514,980
權益總額	6,888,762	7,844,829	8,876,534	9,871,348	10,740,713