

2026 中期報告

保利物業服務股份有限公司

POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

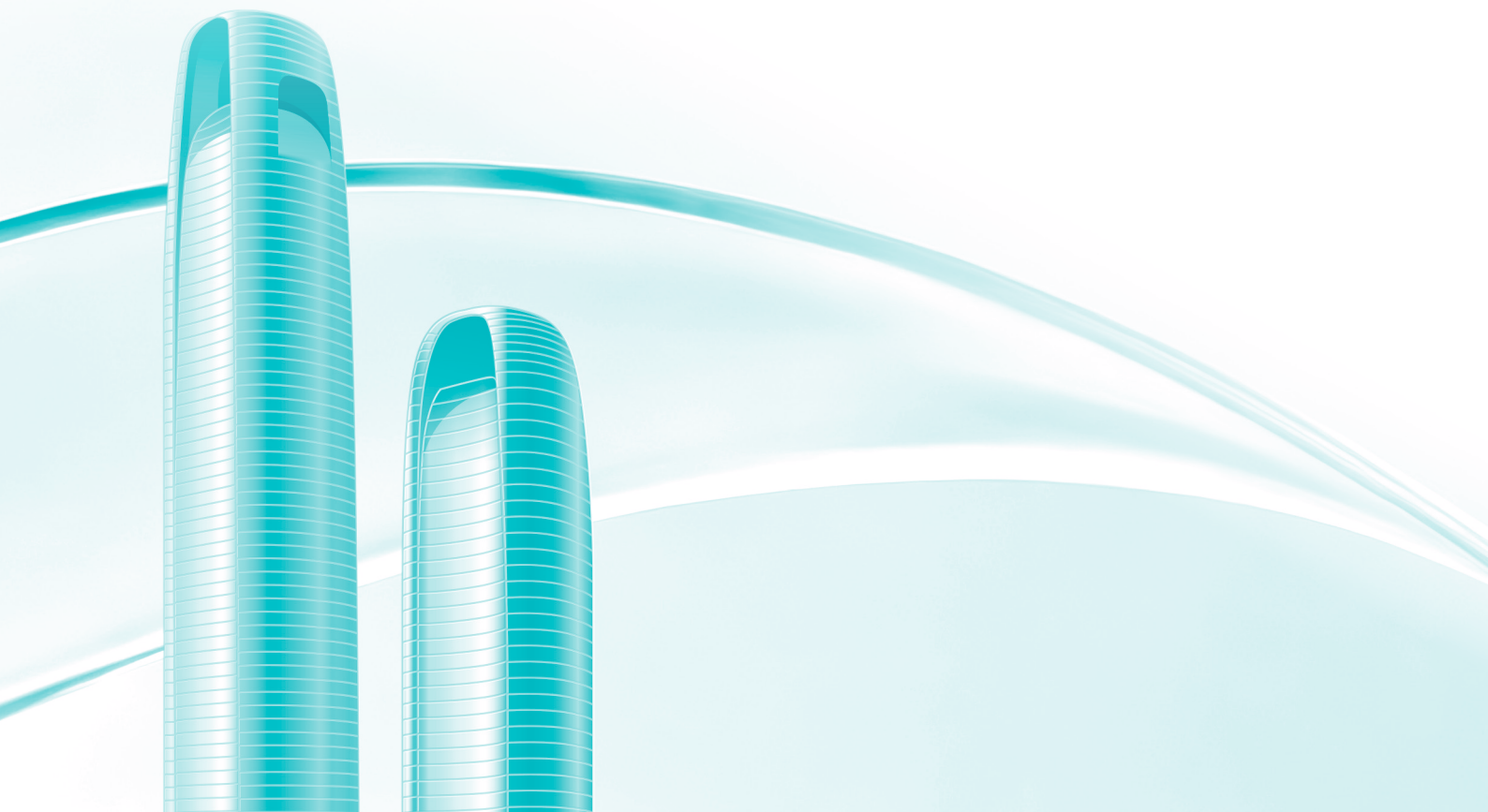
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：06049.HK

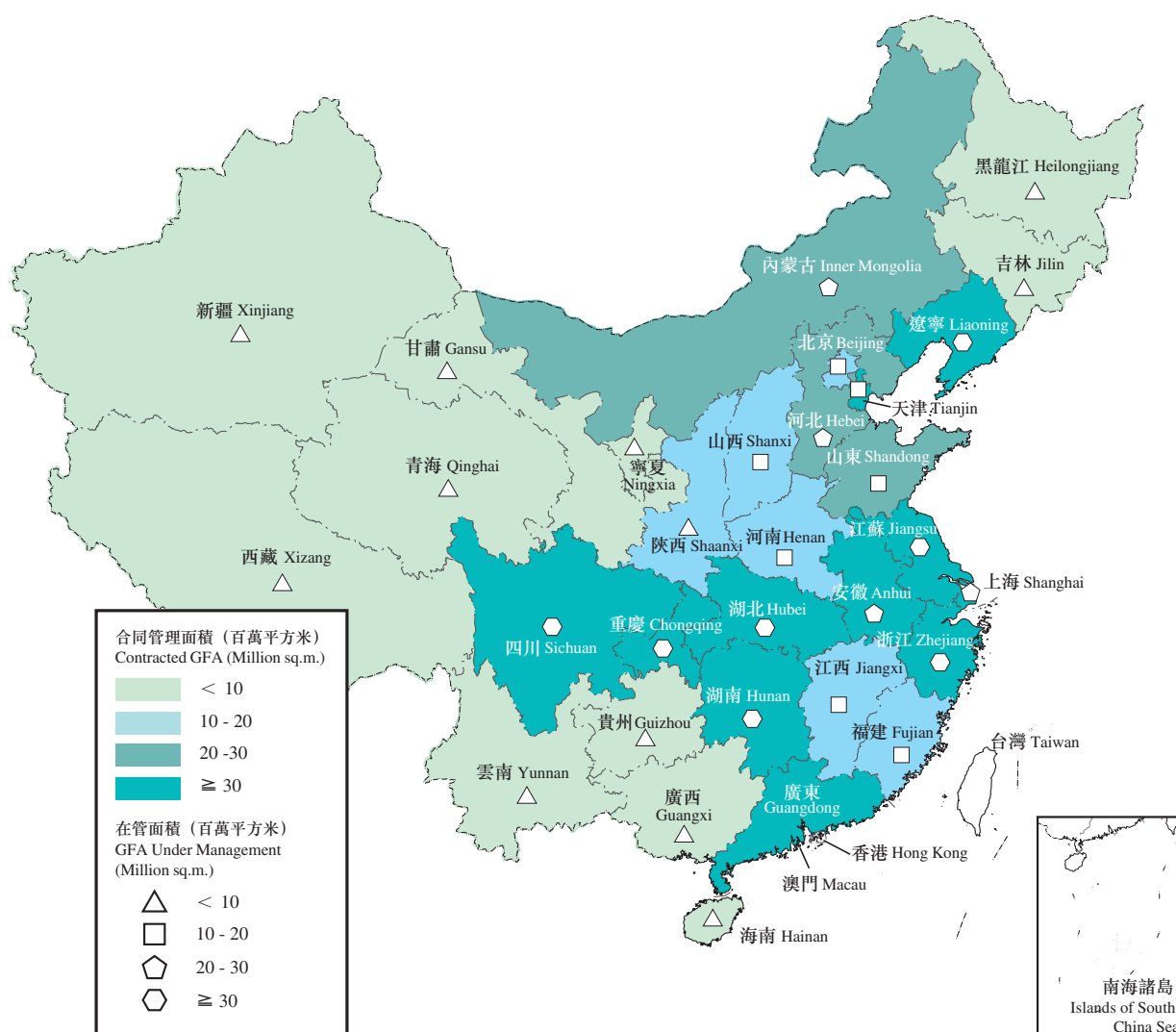
向新而立
Rise for the New

目錄

公司概覽	2
公司資料	3
財務概要	4
獎項和榮譽	5
管理層討論和分析	6
企業管治及其他資料	18
中期簡明綜合財務報表審閱報告	22
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	23
中期簡明綜合財務狀況表	24
中期簡明綜合權益變動表	26
中期簡明綜合現金流量表	28
中期簡明綜合財務報表附註	29



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2026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。本集團錨定「城市全域綜合治理首席運營商」戰略定位，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2026年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為1,018.4百萬平方米與893.7百萬平方米，遍佈全國31個省、直轄市及自治區的186個城市。



公司資料

截至二零二六年八月二十五日，即本中期報告日期（「本報告日期」）

董事會

執行董事

吳蘭玉女士（董事長）
王英男先生（總經理）

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
譚燕女士
張禮卿先生

聯席公司秘書

劉龍先生
劉國賢先生

授權代表

吳蘭玉女士
劉國賢先生

核數師

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

法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
香港中環皇后大道中15號置地廣場
告羅士打大廈
43樓4301-10室

主要往來銀行

中國建設銀行
廣州保利天悅支行
中國廣東省廣州市
海珠區宸悅路3號102房

中國註冊辦事處及主要營業地點

中國
廣東省廣州市海珠區
閱江中路832號
保利發展廣場48-49層

香港主要營業地點

香港灣仔皇后大道東248號
大新金融中心40樓

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

投資者關係

電話：(86) 20 8989 9959
郵箱：stock@polywuye.com

公司網站

www.polywuye.com

香港聯交所股份代號

06049

中期簡明綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
收入(人民幣百萬元)	8,829.2	8,392.0
毛利(人民幣百萬元)	1,694.0	1,626.7
毛利率	19.19%	19.38%
期內溢利(人民幣百萬元)	942.7	904.0
淨利率	10.7%	10.8%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	933.5	890.6
每股基本盈利(人民幣元)	1.6910	1.6178
股東權益回報率(加權平均)	8.8%	9.2%

中期簡明綜合財務狀況表概要

	於2026年	於2025年
	6月30日	12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	18,809.8	18,255.7
現金及銀行結餘(人民幣百萬元)	12,337.4	12,885.9
權益總額(人民幣百萬元)	10,909.3	10,740.7
資產負債率	42.0%	41.2%

獎項和榮譽



2026中國物業服務百強企業TOP2



2026中國物業服務質量領先企業



2026中國高端物業服務領先企業



2026中國國有物業服務企業綜合實力100強第1名



2026中國物業服務百強企業服務規模TOP10



2026中國物業服務百強企業經營績效TOP10



2026中國智慧城市服務領先企業



2026中國國有物業服務優秀企業



2026中國物業服務ESG發展優秀企業



2026中國IFM設施管理企業TOP10



2026中國物業城市服務企業TOP10



2026中國物業好服務景區項目——西涌濱海旅遊度假區運營服務一體化項目

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2026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。本集團錨定「城市全域綜合治理首席運營商」戰略定位，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2026年6月30日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為1,018.4百萬平方米與893.7百萬平方米，遍佈全國31個省、直轄市及自治區的186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80.2%

截至2026年6月30日止六個月，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣7,080.2百萬元，較2025年同期上升約11.9%，主要由於本集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長。

下表載列本集團合同管理規模的變化情況：

項目來源	於6月30日					
	2026年				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	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)	365,894	35.9	1,804	360,691	36.2	1,753
第三方(附註2)	652,554	64.1	1,660	635,376	63.8	1,516
合計	1,018,448	100.0	3,464	996,067	100.0	3,269

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

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

管理層討論和分析

控股股東保利發展控股集團穩健的經營基礎與優質項目資源，為本集團業務發展提供了有力支撐。近年來，保利發展控股集團持續強化核心城市深耕，2025年核心城市拓展總地價佔比達99%，推動本集團新承接項目的物業管理費單價及項目品質穩步提升。保利發展控股集團已連續十六年獲評「中國房地產行業的領導公司品牌」，期內實現銷售簽約金額約人民幣1,351.1億元，位居行業首位。於2026年6月30日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為365.9百萬平方米。

本集團堅持「有質量、有利潤、有現金流」的高質量市場拓展導向，圍繞城市密度、業態能力、客戶質量及經營回報持續優化拓展結構。期內，本集團市場拓展規模保持行業前列，新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣1,406.0百萬元，位列行業第一梯隊。與此同時，拓展結構進一步優化，單年合同金額超千萬元的新拓展第三方項目佔比達55.1%，分佈在住宅、金融後勤、工業園區、商業門店、城鎮景區、醫院等多種業態；位於核心50城的新拓展第三方項目單年合同金額佔比達80.8%，其中北京、廣州、天津期內拓展業績均超過人民幣1億元。於2026年6月30日，來自第三方項目的合同管理面積約為652.6百萬平方米，佔總合同管理面積約64.1%。

下表載列於所示期間或日期本集團按照項目來源劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至6月30日止六個月或於6月30日									
	2026年					2025年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
保利發展控股集團	3,790,211	53.5	296,067	33.1	1,638	3,546,400	56.1	284,050	34.1	1,548
第三方	3,289,982	46.5	597,639	66.9	1,583	2,778,351	43.9	549,653	65.9	1,364
合計	7,080,193	100.0	893,706	100.0	3,221	6,324,751	100.0	833,703	100.0	2,912

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2026年6月30日，本集團來自保利發展控股集團所開發項目的在管面積約為296.1百萬平方米，較2025年底的在管面積增長約5.3百萬平方米。截至2026年6月30日止六個月，來自保利發展控股集團所開發項目的物業管理服務收入約為人民幣3,790.2百萬元，較2025年同期增長約6.9%，佔物業管理服務總收入約53.5%。

第三方項目增長持續成為本集團業務規模增長的重要驅動力。於2026年6月30日，本集團來自第三方項目的在管面積達到597.6百萬平方米，較2025年底增長約33.4百萬平方米，佔總在管面積約66.9%。來自第三方項目的物業管理服務收入延續良好增長態勢，截至2026年6月30日止六個月約為人民幣3,290.0百萬元，較2025年同期增長約18.4%，佔物業管理服務總收入約46.5%，同比提高約2.6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：

物業類型	截至6月30日止六個月或於6月30日									
	2026年					2025年				
	收入		在管面積		在管項目 數量	收入		在管面積		在管項目 數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅社區	3,880,999	54.9	340,082	38.1	1,811	3,606,319	57.0	321,048	38.5	1,724
非住宅物業	3,199,194	45.1	553,624	61.9	1,410	2,718,432	43.0	512,655	61.5	1,188
— 商業及 寫字樓	1,398,254	19.7	74,758	8.4	599	1,148,136	18.2	45,337	5.4	485
— 公共及 其他物業	1,800,940	25.4	478,866	53.5	811	1,570,296	24.8	467,318	56.1	703
合計	7,080,193	100.0	893,706	100.0	3,221	6,324,751	100.0	833,703	100.0	2,912

針對住宅社區，本集團持續迭代「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大服務品牌，煥新推出「高保真」產品體系，以「保值增值、健康便捷」為核心，打造「硬件好、響應快、價值高、費用省、關係親」的品質服務體驗。同時，本集團加強社群運營與客戶關係經營，通過「保利週末」、「保利的夏天」等社群IP活動與管家主動關懷機制，提升業主歸屬感與體驗感。通過品質服務與客戶運營的協同升級，本集團持續推動住宅服務由基礎物業保障向資產價值守護與社區生活營造延伸。期內，本集團新拓展第三方住宅項目單年合同金額約人民幣257.5百萬元，其中存量住宅項目單年合同額約人民幣199.9百萬元，同比增加114.7%，其中6個項目單年合同金額超人民幣一千萬元。於2026年6月30日，本集團住宅社區的在管面積約為340.1百萬平方米。截至2026年6月30日止六個月，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣3,881.0百萬元，較2025年同期增長約7.6%。

管理層討論和分析

針對商業及寫字樓，本集團立足「星雲企服」物業服務品牌，為客戶提供物業管理、資產管理與企業服務「三位一體」式的綜合解決方案。在產品端，本集團迭代構建「基礎服務包+專業場景包」的分層產品體系，將業務邊界由基礎物業服務延伸至團餐、專業講解、能源管理及資產運營等高附加值領域，持續提升客戶服務深度與綜合保障能力。在市場端，本集團實施核心城市深耕與戰略客戶經營雙輪驅動策略：一方面，深耕京津冀、大灣區、長三角、成渝等核心區域，期內北京、廣州、上海及成都等拓展業績前十城市貢獻新拓展項目單年合同金額佔比超七成；另一方面，聚焦大金融、大消費、高端製造、核電能源等重點行業，深耕總部園區、甲級寫字樓、產業園區三類核心場景，深化大客戶經營與多元服務滲透，目前已形成7個單年合同金額超過人民幣一億元的客戶。期內，本集團新拓展第三方商業及寫字樓項目的單年合同金額達到人民幣550.9百萬元。截至2026年6月30日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為74.8百萬平方米。截至2026年6月30日止六個月，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣1,398.3百萬元，較2025年同期增長約21.8%。

針對公共及其他物業，本集團依託「保利公共服務」品牌，持續深耕城鎮景區、高校及教研、軌道及交通、醫院、政府辦公樓和城市公共設施等細分業態，構建覆蓋多元公共服務場景的專業化服務體系。期間，本集團加強基礎物業服務與專業運營能力的深度融合，尤其在城鎮景區領域，本集團圍繞「景城融合」理念持續完善全域綜合治理解決方案，在多個景區項目疊加票務運營、場景策劃、商業運營等文旅服務，並打造「保利山河行」、「保利研學」、「保利趣玩」等活動IP，進一步提升項目運營價值與服務差異化優勢。期內，本集團新拓展廣州白雲山雲台景區、天津北塘古鎮等約20個景區項目，進一步提升本集團在城鎮景區領域的市佔率與影響力。截至2026年6月30日止六個月，本集團新拓展公共及其他物業項目的單年合同金額達約人民幣597.6百萬元。截至2026年6月30日止六個月，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣1,800.9百萬元，佔物業管理服務總收入的比重約25.4%。

平均物業管理費單價穩步提升

受益於新項目產品定位的提升，以及新拓展存量住宅項目較高的品質服務標準，本集團的平均物業管理費單價實現穩中有升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區的平均物業管理費單價：

	截至6月30日止六個月		變動 (人民幣)
	2026年 (人民幣元／平方米／月)	2025年 (人民幣元／平方米／月)	
住宅社區	2.52	2.47	增加0.05元
－ 保利發展控股集團	2.61	2.56	增加0.05元
－ 第三方	2.03	1.95	增加0.08元

非業主增值服務 – 佔總收入約8.1%

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

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場協銷服務	324,480	45.1	409,406	47.4
寫字樓租賃	101,193	14.1	115,619	13.4
其他非業主增值服務	293,108	40.8	338,056	39.2
合計	718,781	100.0	863,081	100.0

截至2026年6月30日止六個月，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣718.8百萬元，較2025年同期下降約16.7%，主要由於：(i)受房地產行業持續調整影響，客戶大力清理尾盤項目、調整低效案場，案場協銷等非業主增值服務主要板塊需求有所收縮；及(ii)受寫字樓市場供需變化影響，寫字樓租賃業務收入同比下降。與此同時，本集團積極拓展房屋修繕、能源管理等工程服務，持續培育新的業務增長點，為非業主增值服務的結構調整及後續發展提供支撐。

社區增值服務 – 佔總收入約11.7%

本集團堅持以真實客戶需求為原點，圍繞業主「吃、住、行」等生活場景，構建涵蓋社區零售、家政服務、車場服務、空間運營及其他服務的社區生活增值服務生態。同時，圍繞社區資產全生命週期，提供家裝美居、車位代銷及房屋租售經紀等社區資產服務，持續滿足業主多元化、個性化的服務需求，提升社區生活的便捷度與居住體驗。

截至2026年6月30日止六個月，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣1,030.2百萬元，較去年同期下降約14.4%，佔總收入比例約11.7%。面對社區消費市場波動及競爭加劇等挑戰，本集團持續優化業務結構，聚焦核心品類與重點產品，提升產品組合體系打造、資源整合及服務交付能力。其中，房屋租售經紀、家政服務、空間運營等核心業務保持良好增長，為社區增值服務的結構優化、毛利潤穩定與長期發展提供有力支撐。

未來發展

伴隨國家持續推進安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」建設，實施房屋品質提升工程和物業服務質量提升行動，並將物業服務質量提升列入擴大消費「十五五」規劃，物業服務的民生屬性、專業價值與長期運營價值進一步凸顯。與此同時，行業仍面臨房地產市場調整、客戶支付意願分化及市場競爭加劇等挑戰，企業經營重點進一步轉向服務品質、現金流安全與組織效率的協同提升。在機遇與挑戰並存的市場環境下，本集團堅持審慎經營與長期主義，以品質服務與精益運營贏得市場，期內實現業務規模穩步增長、管理效益不斷提升。面對行業新階段，本集團將圍繞品質築基、專業化發展、精益管理與科技賦能協同發力，持續構建穿越週期的核心競爭力。

以品質築基，持續強化客戶信任與服務價值。本集團堅定踐行「以客戶為中心」的核心價值觀，以「三維標準化」管理體系為服務底座，推出「高保真」質選好社區計劃，夯實業務標準化、標準流程化與流程數字化。將通過工單中心、客戶響應中心及400熱線等數字化中樞，強化服務標準及服務過程透明化，完善客戶訴求閉環、主動預警與服務評價機制，促進客戶滿意度、物業費收繳率與項目續約率協同提升。

以專業化發展做強，塑造高質量增長曲線。我們持續深化專業化組織體系建設，加強核心業態產品能力。在橫向空間維度，住宅業態聚焦核心城市存量市場，以模塊化、透明化產品適配差異化需求；商企業態深化大客戶策略及IFM綜合設施管理能力，圍繞戰略新興產業客戶拓展生產性服務；公服業態深耕景區、醫療、教研及交通等核心賽道，推動基礎服務與專業運營融合。在垂直場景維度，集中資源打造到家服務、資產運營及工程服務三大核心板塊，提升服務覆蓋率與滲透率，並加強與基礎物業服務的協同效率。

以精益管理守經營底線，強化現金流韌性。本集團將持續完善項目全週期經營管理體系，全面深化「一盤一策」經營機制，依託項目三張報表形成「診斷—決策—驗證」閉環，強化拓展測算、應收賬款管理及低效項目治理，提升項目差異化經營與服務能力。同時，本集團將深化片區化組團管理、供應鏈集採、節能改造及組織扁平化，推動資源集約共享與成本結構優化，堅持利潤與現金流並重，強化業務回款舉措，持續提升經營性現金流轉化能力。

以科技賦能重塑作業流程，培育長期效率優勢。本集團聚焦清潔、巡檢、客服及工單調度等核心業務場景，自上而下統籌科技應用的頂層設計與價值評估，讓科技替代重複，讓人力回歸服務。**在機器人應用方面**，本集團已在超百個項目的地下車庫、大堂及高空外牆清洗等場景試點引入清潔機器人，未來將加快人機協同的作業流程重塑，推動機器人與物聯網終端應用的規模化複製。**在AI應用方面**，本集團將持續迭代管家數字化工作台、深化AI視頻巡檢，並加快上線AI客服，構建「AI敏捷響應+工單自動調度+智能輔助回答」的人機協同模式，促進服務響應效率與客戶體驗協同提升，推動物業服務由勞動密集型向專業化、數智化運營持續升級，讓品質服務穩定兌現。

財務回顧

收入

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

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025年		增長率 %
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	7,080,193	80.2	6,324,751	75.4	11.9
非業主增值服務	718,781	8.1	863,081	10.3	-16.7
社區增值服務	1,030,203	11.7	1,204,133	14.3	-14.4
合計	8,829,177	100.0	8,391,965	100.0	5.2

截至2026年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣8,829.2百萬元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣8,392.0百萬元），較2025年同期增加約5.2%。主要是由於本集團物業管理規模的持續擴大帶來收入提升。

服務成本

期內，本集團的服務成本約為人民幣7,135.2百萬元（截至2025年6月30日止六個月：約人民幣6,765.2百萬元），較2025年同期增加約5.5%。服務成本的增加主要是由於本集團物業管理規模的持續擴大，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6月30日止六個月					
	2026年			2025年		
	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	毛利率 %
物業管理服務	1,120,279	66.1	15.82	1,049,125	64.5	16.59
非業主增值服務	91,837	5.4	12.78	96,790	5.9	11.21
社區增值服務	481,903	28.5	46.78	480,814	29.6	39.93
合計	1,694,019	100.0	19.19	1,626,729	100.0	19.38

管理層討論和分析

截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣1,694.0百萬元，較2025年同期的約人民幣1,626.7百萬元增加約4.1%，本集團的毛利率從2025年同期約19.38%下降至期內約19.19%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為15.82%（截至2025年6月30日止六個月：約16.59%），較2025年同期下降約0.77個百分點。

截至2026年6月30日止六個月，本集團非業主增值服務的毛利率約為12.78%（截至2025年6月30日止六個月：約11.21%），較2025年同期上升約1.57個百分點。

截至2026年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為46.78%（截至2025年6月30日止六個月：約39.93%），較2025年同期上升約6.85個百分點。

其他收入及其他收益及虧損淨額

截至2026年6月30日止六個月，其他收入及其他收益及虧損淨額錄得人民幣16.3百萬元虧損，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣14.9百萬元的淨收益下降約人民幣31.2百萬元。

行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣435.9百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣444.9百萬元下降約2.0%。期內，本集團的行政開支佔總收入的比例約為4.9%（截至2025年6月30日止六個月：約5.3%），較2025年同期下降約0.4個百分點。

期內溢利

截至2026年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣942.7百萬元，較2025年同期的約人民幣904.0百萬元增加約4.3%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣933.5百萬元，較2025年同期的約人民幣890.6百萬元增加約4.8%；淨利率約為10.7%，較2025年同期的10.8%下降約0.1個百分點。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2026年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2026年6月30日，流動資產約為人民幣16,830.3百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣15,220.8百萬元增長約10.6%。於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣12,337.4百萬元，其中包含現金及現金等價物約人民幣10,131.5百萬元（其中約人民幣17.4百萬元以港幣計值，剩餘以人民幣計值）以及定期存款本金約人民幣2,205.9百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣12,885.9百萬元下降約4.3%。於2026年6月30日，本集團的資產負債率約為42.00%，較於2025年12月31日的約41.17%增加約0.83個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2026年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣10,909.3百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣10,740.7百萬元增加約人民幣168.6百萬元，增加約1.57%，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2026年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣266.3百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣249.9百萬元增加約人民幣16.4百萬元，主要由於採購資產所致。

租賃資產及投資物業

本集團的租賃資產及投資物業主要包括租賃資產、車位和會所。於2026年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣330.7百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣469.0百萬元減少約人民幣138.3百萬元，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2026年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣82.2百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣86.4百萬元減少約人民幣4.2百萬元，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2026年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣4,433.2百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣3,444.4百萬元增加約人民幣988.8百萬元，乃主要由於本集團物業管理規模的持續擴大，貿易應收款增加。

預付款項、按金及其他應收款項

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

於2026年6月30日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣1,130.0百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣934.2百萬元增加約人民幣195.8百萬元，乃主要由於本集團物業管理規模的持續擴大而導致代業主及住戶支付的水電費增加所致。

管理層討論和分析

貿易應付款項

於2026年6月30日，貿易應付款項約為人民幣2,786.9百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣3,172.4百萬元下降約12.2%。主要由於本集團外包費用支付進度加快所致。

應計費用及其他應付款項

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

於2026年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣2,650.3百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣1,933.0百萬元增加約37.1%，主要由於於2026年6月30日，應付股息約為人民幣775.2百萬元（2025年12月31日：無），為已宣派的2025年度股息於2026年6月30日尚未派發。

借款

於2026年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團並無抵押任何資產。

重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於期內概無任何重大投資、重大收購及出售。此外，除本報告「管理層討論和分析」章節的「未來發展」及本公司日期為2024年12月31日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告所披露的擴張計劃外，本集團於期內並無其他有關重大投資、重大收購及出售的具體計劃。

上市所得款項

本公司H股（「H股」）於2019年12月19日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股。剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2026年6月30日，本集團已使用募集資金約4,259.1百萬港元。

該等已使用的款項是按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程、日期為2021年4月1日的更改全球發售所得款項用途公告、日期為2021年7月16日的進一步更改全球發售所得款項用途公告及日期為2022年12月30日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告及日期為2024年12月31日的進一步更改全球發售所得款項用途公告（「該公告」）所載之所得款項用途分配使用。尚未動用所得款項淨額約959.1百萬港元將按照該公告所載之用途及比例分配使用。具體使用情況如下：

如該公告所述 經修訂後所得款項淨額的用途	如該公告所述 經修訂後 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2025年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	截至2026年 6月30日止 實際動用所得 款項淨額 百萬港元	於修訂後的 截至2026年 6月30日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	尚未 動用所得款項 淨額的預期 動用時間表
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	14.5	756.6	544.1	217.3	539.3	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	174.7	92.4	168.5	2027年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	18.0	939.3	323.6	688.0	251.3	2027年12月31日或之前
合計	100.0	5,218.2	1,042.3	4,259.1	959.1	

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。

管理層討論和分析

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

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

期後事項

於2026年6月30日後直至本報告日期，本集團無重大期後事項。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團有27,906名僱員（於2025年6月30日：30,310名僱員）。截至2026年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣1,615.6百萬元。

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

本集團持續完善僱員全週期培養與職業發展通道，匹配本集團業務戰略升級，以「賽馬機制、實戰歷練、能力貨架賦能」為核心，創新一體化人才發展體系。常態化構建起「選拔－比拼－激勵」完整閉環，通過項目經理「起立煥新」競聘完成隊伍升級，分層搭建覆蓋全崗全域的業務賽道。能力貨架打造「特種攻堅+通用進階」兩大學習產品矩陣，擴容培育內訓師、訓戰員、帶教員三支賦能隊伍；依託景城新業務訓戰營，通過行動學習落地實戰培養；依託星火講堂沉澱超120個實戰案例與標準化課程，推動一線經營打法全域複製推廣。同步推進關鍵隊伍煥新與賦能底座建設，持續夯實適配本集團業務發展的複合型人才供給底座。

中期股息

本公司董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月之中期股息。

審閱賬目

本公司的審核委員會（「**審核委員會**」）遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**《上市規則》**」）附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表及中期報告，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄C1所載的《企業管治守則》（「**《企業管治守則》**」）的守則條文，作為其自身之企業管治守則。截至2026年6月30日止六個月期間，本公司已遵守《企業管治守則》的全部適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**《標準守則》**」），作為董事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，且彼等已確認截至2026年6月30日止六個月期間一直遵守《標準守則》所載的標準規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份）。

限制性股票激勵計劃

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

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

企業管治及其他資料

於2022年4月26日，董事會根據限制性股票激勵計劃實施限制性股票的第一次授予（「首次授予」），並批准了首次授予之第一批授予。於2023年1月20日，董事會批准首次授予之第二批授予（「預留授予」）。於2024年5月13日，董事會批准了首次授予之第一批授予的第一批解鎖。於2025年1月20日，董事會批准了預留授予之第一批解鎖。於2025年4月28日，董事會批准了首次授予之第一批授予的第二批解鎖。於2026年1月27日，董事會批准了預留授予之第二批解鎖。有關詳情請參閱本公司日期為2021年11月15日、2022年1月28日、2022年1月31日、2022年4月26日、2023年1月20日、2024年5月13日、2025年1月20日、2025年4月28日、2025年10月30日及2026年1月27日的公告與通函，以及日期為2022年2月18日的臨時股東大會投票結果公告，內容有關（其中包括）(i)本計劃；(ii)首次授予方案；(iii)授權董事會辦理本計劃相關事宜；(iv)本計劃管理辦法及本計劃實施考核辦法；(v)本計劃項下首次授予；(vi)本計劃項下首次授予之預留授予；(vii)本計劃項下首次授予之第一批解鎖；(viii)本計劃項下預留授予之第一批解鎖；(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；及(xi)本計劃項下預留授予之第二批解鎖。

有關按限制性股票激勵計劃授予的限制性股票數目變動及相關公平值的詳情載於中期簡明綜合財務報表附註25。

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

董事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2026年6月30日，董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／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

附註：

根據披露的資料顯示：好倉－L

(1) 於2026年6月30日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股206,333,310股，H股347,000,090股。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無任何董事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於2026年6月30日，以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的 本公司類別 股份權益數	佔本公司 相關類別股 已發行股份 百分比(%)	佔本公司 已發行總股份 百分比(%)
H股	中國保利集團有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	193,666,690 (L)	55.81	35.00
	保利發展控股集團股份有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	173,666,690 (L)	50.05	31.386
		受控法團的權益	20,000,000 (L)	5.76	3.614
	廣州保利和泰控股有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	20,000,000 (L)	5.76	3.614
	西藏和泰企業管理有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	20,000,000 (L)	5.76	3.614
	China International Capital Corporation Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	8,764,200 (L) ⁽²⁾	2.52 ⁽²⁾	1.58
			6,642,000 (S) ⁽²⁾	1.91 ⁽²⁾	1.20
	China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	8,238,000 (L) ⁽²⁾	2.37 ⁽²⁾	1.48
	China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited ⁽²⁾	持有股份的保證 權益的人	8,238,000 (L) ⁽²⁾	2.37 ⁽²⁾	1.48
	建信（北京）投資基金管理有限責任公司 ⁽³⁾	受控法團的權益	6,681,400 (L) ⁽³⁾	1.92 ⁽³⁾	1.20
內資股	中國保利集團有限公司 ⁽¹⁾	受控法團的權益	206,333,310 (L)	100.00	37.289
	保利發展控股集團股份有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	206,333,310 (L)	100.00	37.289

附註：根據披露的資料顯示：好倉－L；淡倉－S

* 於2026年6月30日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股206,333,310股，H股347,000,090股。

企業管治及其他資料

- (1) (i)保利發展控股由中國保利集團有限公司(「**中國保利集團**」)持有40.72%股權，根據《證券及期貨條例》，中國保利集團被視為於保利發展控股持有的本公司的股份中擁有權益；及(ii)西藏和泰企業管理有限公司(「**西藏和泰**」，前稱西藏贏悅投資管理有限公司)由廣州保利和泰控股有限公司(「**廣州保利和泰**」，前稱廣州保利和泰金融控股有限公司)全資擁有，廣州保利和泰由保利發展控股直接持有99.90%股權、間接持有0.10%股權。因此根據《證券及期貨條例》，廣州保利和泰及保利發展控股被視為於西藏和泰持有的本公司的股份中擁有權益。
- (2) 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2026年6月30日止China International Capital Corporation Limited作出的最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2020年2月26日)，China International Capital Corporation Limited擁有若干企業之完全控制權，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2026年6月30日止China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited及China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited作出的最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2020年1月9日)，China International Capital Corporation (Hong Kong) Limited及China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited，擁有若干企業之完全控制權，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%。
- (3) 建信(北京)投資基金管理有限責任公司(「**建信(北京)**」)持有中國國有企業結構調整基金股份有限公司(「**國有企業結構調整基金**」)38.20%股權，根據《證券及期貨條例》，建信(北京)被視為於國有企業結構調整基金持有的本公司的股份中擁有合共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2026年6月30日止最後申報之權益披露通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。本公司193,666,690股內資股於2025年4月14日完成H股全流通，導致H股總數上升，建信(北京)所持有或擁有的本公司權益數佔H股比例從5.01%下降到1.92%。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2026年6月30日止六個月內及直至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

姚玉成先生因工作調整不再擔任本公司董事及總經理，自2026年1月27日起生效。

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。



致保利物業服務股份有限公司董事會
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

引言

吾等已審閱第23至48頁所載保利物業服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的中期簡明綜合財務報表，當中包括於2026年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及中期簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須按照其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製中期財務資料報告。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務報表。吾等的責任乃根據吾等的審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等所協定的委聘條款而僅向閣下(作為整體)作出匯報，而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，致使吾等相信中期簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

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8月25日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	8,829,177	8,391,965
服務成本		(7,135,158)	(6,765,236)
毛利		1,694,019	1,626,729
其他收入及其他收益及虧損淨額	6	(16,330)	14,936
銷售及營銷開支		(2,365)	(3,489)
行政開支		(435,936)	(444,854)
其他開支		(2,456)	(1,704)
應佔聯營企業及合營企業業績		2,092	1,111
融資成本		(1,532)	(2,078)
除稅前溢利	7	1,237,492	1,190,651
所得稅開支	8	(294,841)	(286,611)
期內溢利及全面收入總額		942,651	904,040
以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		933,496	890,612
— 非控股權益		9,155	13,428
		942,651	904,040
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
— 基本	10	1.69	1.62
— 攤薄	10	1.69	1.62

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	266,254	249,933
租賃資產及投資物業	12	330,721	469,026
無形資產	13	82,185	86,441
於聯營企業及合營企業的權益	14	25,858	27,623
物業、廠房及設備預付款項	17	11,180	9,072
遞延稅項資產		72,105	56,585
定期存款	18	1,191,154	2,136,213
		1,979,457	3,034,893
流動資產			
存貨	15	30,271	29,114
貿易應收款項及應收票據	16	4,433,191	3,444,378
預付款項、按金及其他應收款項	17	1,130,045	934,216
定期存款	18	1,105,316	103,165
現金及現金等價物	19	10,131,516	10,709,927
		16,830,339	15,220,800
流動負債			
貿易應付款項	20	2,786,931	3,172,411
應計費用及其他應付款項	21	2,650,278	1,932,953
合約負債	22	2,077,299	2,071,636
租賃負債	23	42,464	41,614
應付所得稅		293,823	231,366
		7,850,795	7,449,980
流動資產淨值		8,979,544	7,770,820
資產總值減流動負債		10,959,001	10,805,713

中期簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債	23	46,919	60,035
遞延稅項負債		2,760	4,965
		49,679	65,000
資產淨值		10,909,322	10,740,713
股本及儲備			
股本	24	553,333	553,333
儲備		10,163,807	10,000,042
本公司擁有人應佔權益		10,717,140	10,553,375
非控股權益		192,182	187,338
權益總額		10,909,322	10,740,713

第23至48頁所載中期簡明綜合財務報表經董事會於2026年8月25日批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

吳蘭玉
董事

王英男
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

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

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	限制性股票 激勵計劃 所持股份	資本儲備	法定儲備	股份 支付儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))	(附註(a))	(附註25)		(附註(b))	(附註25)				
於2026年1月1日(經審核)	553,333	4,535,479	(43,809)	29,630	276,667	6,359	5,195,716	10,553,375	187,338	10,740,713
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	933,496	933,496	9,155	942,651
根據限制性股票激勵計劃歸屬股份的影響(附註25)	-	-	7,922	3,929	-	(6,541)	-	5,310	-	5,310
確認按權益結算的股份支付(附註25)	-	-	-	-	-	182	-	182	-	182
確認為分派的股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(775,220)	(775,220)	-	(775,220)
收購一家附屬公司非控股權益	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	(4,311)	(4,314)
於2026年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	(35,887)	33,556	276,667	-	5,353,992	10,717,140	192,182	10,909,322

附註：

- (a) 本公司股份溢價指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指根據中華人民共和國(「中國」)相關法律自本公司的期內純利(基於中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。

中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

截至6月30日止六個月

	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營(所用)/所得現金	(230,262)	71,375
已付所得稅	(250,109)	(269,596)
已付利息	(1,532)	(2,078)
經營活動所用現金淨額	(481,903)	(200,299)
投資活動		
已收聯營企業股息	3,857	2,547
購買物業、廠房及設備	(62,656)	(44,335)
購買租賃資產及投資物業	-	(3,715)
出售物業、廠房及設備所得款項	333	711
收購一間附屬公司的現金流入淨額	-	5,942
存放定期存款	(30,000)	-
已收利息	11,932	9,310
投資活動所用現金淨額	(76,534)	(29,540)
融資活動		
已付非控股權益的股息	-	(387)
限制性股票激勵計劃歸還款	-	(130)
租賃負債付款	(14,862)	(13,168)
收購附屬公司額外權益之付款	(4,314)	-
根據限制性股票激勵計劃出售股份所得款項	-	1,187
融資活動所用現金淨額	(19,176)	(12,498)
現金及現金等價物減少淨額	(577,613)	(242,337)
期初現金及現金等價物	10,709,927	9,890,671
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(798)	(283)
期末現金及現金等價物	10,131,516	9,648,051

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

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(「**中國**」)公司法在中國註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層。本公司的主要營業地點位於中國。

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

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

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，中期簡明綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)呈列。

2 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)以及聯交所證券上市規則(「**《上市規則》**」)的適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表內規定的所有資料及披露，故應與根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告會計準則編製的本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3 會計政策

中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除因應用香港財務報告會計準則修訂而導致的會計政策變動外，截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所呈列者相同。

3 會計政策 (續)

應用香港財務報告會計準則修訂

於本中期期內，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告會計準則修訂，其於2026年1月1日開始的本集團年度期間生效，以編製本集團的中期簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂)	金融工具分類及計量的修訂
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號 (修訂)	香港財務報告會計準則年度改進—第11卷
香港財務報告準則第7號、第18號及香港會計準則第1號、第8號、第36號、第37號 (修訂)	財務報表中不確定性的披露

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

4 分部資料

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

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

地區資料

本集團的主要經營實體均位於中國，因此，截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團的全部收入均來自中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

5 收入

收入主要包括提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的所得款項。截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務的類型		
物業管理服務	7,080,193	6,324,751
非業主增值服務		
— 案場協銷服務及其他非業主增值服務	617,588	747,462
社區增值服務	1,030,203	1,204,133
與客戶簽訂合同的收入	8,727,984	8,276,346
非業主增值服務		
— 租金收入	101,193	115,619
總計	8,829,177	8,391,965

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入確認時間		
物業管理服務		
— 一段時間內	7,080,193	6,324,751
非業主增值服務		
— 一段時間內	617,588	747,462
— 於租賃期內	101,193	115,619
社區增值服務		
— 一段時間內	857,126	850,847
— 某一時間點	173,077	353,286
總計	8,829,177	8,391,965

6 其他收入及其他收益及虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
銀行利息收入	37,486	34,481
其他利息收入(附註(a))	7,299	5,600
政府補貼(附註(b))	6,500	6,371
罰款收入	1,285	6,972
其他	7,835	18,158
	60,405	71,582
其他收益及虧損淨額：		
修訂租賃合約(虧損)/收益淨額	(99)	975
出售物業、廠房及設備虧損	(166)	(354)
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(55,024)	(52,299)
按金及其他應收款項減值虧損	(20,648)	(4,685)
匯兌虧損	(798)	(283)
	(76,735)	(56,646)
	(16,330)	14,936

附註：

- (a) 其他利息收入主要產生自存放於本公司同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款。
- (b) 政府補貼主要指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼未有附帶任何未滿足的條件。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	49,501	45,175
租賃資產及投資物業折舊	138,305	138,057
無形資產攤銷(包含於「服務成本」)	4,256	4,256
	192,062	187,488
融資成本－租賃負債的利息	1,532	2,078
員工成本(包括董事酬金)：		
－薪金及花紅	1,354,358	1,400,023
－養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	261,076	265,221
－按權益結算以股份為基礎的開支撥備／(撥回)	182	(18,406)
	1,615,616	1,646,838

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	312,566	288,729
遞延稅項	(17,725)	(2,118)
	294,841	286,611

由於本集團截至2026年及2025年6月30日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅指就於中國產生的估計應課稅溢利徵收的稅項。一般而言，本集團於中國經營的附屬公司須按25%(截至2025年6月30日止六個月：25%)的稅率繳納中國企業所得稅，惟若干附屬公司根據中國相關稅務規則及法規釐定享有優惠稅率。

9 股息

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

截至2026年6月30日止六個月，2025年的年度股息人民幣775,220,093元(含稅)已宣派及已於2026年7月派付。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，並無宣派中期股息。

10 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

截至6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利	933,496	890,612

截至6月30日止六個月		
	2026年 千股 (未經審核)	2025年 千股 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數(附註(a))	552,230	550,501
限制性股票激勵計劃的影響(附註(b))	11	293
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(附註(b))	552,241	550,794

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2026年6月30日止六個月期間，本公司236,148股(截至2025年6月30日止六個月：1,579,776股)H股份已歸屬及零股(截至2025年6月30日止六個月：40,738股)H股份已沒收並由本公司委任的獨立受託人在二級市場出售(附註25)。
- (b) 每股攤薄盈利是透過調整普通股加權平均數，假設轉換所有具有潛在攤薄影響之普通股來計算的。截至2026年及2025年6月30日止六個月期間，按上述方法計算的股份數目乃與假設根據限制性股票激勵計劃授出的限制性股票(附註25)進行轉換時將予發行的股份數目進行比較，並調整差額以釐定用於計算每股攤薄盈利的股份加權平均數。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

11 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備項目的總成本為人民幣63,824,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣45,589,000元），主要為購置節能設施及項目更新改造投入。

此外，本集團於截至2026年及2025年6月30日止六個月訂立若干辦公室租賃。本期間已確認使用權資產人民幣7,483,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣20,858,000元）。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2026年6月30日及2025年12月31日，概無物業、廠房及設備被質押。

12 租賃資產及投資物業

	租賃資產 人民幣千元	其他投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2025年1月1日（經審核）	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日及2026年1月1日（經審核）	873,118	36,080	909,198
租賃修訂	(25,242)	—	(25,242)
於2026年6月30日（未經審核）	847,876	36,080	883,956
累計折舊			
於2025年1月1日（經審核）	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日及2026年1月1日（經審核）	433,591	6,581	440,172
期內撥備	137,727	578	138,305
租賃修訂	(25,242)	—	(25,242)
於2026年6月30日（未經審核）	546,076	7,159	553,235
賬面淨值			
於2026年6月30日（未經審核）	301,800	28,921	330,721
於2025年12月31日（經審核）	439,527	29,499	469,026

13 無形資產

	物業管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2025年1月1日(經審核)	85,000	63,993	148,993
收購一間附屬公司	—	971	971
於2025年12月31日(經審核)、2026年1月1日(經審核) 及2026年6月30日(未經審核)	85,000	64,964	149,964
累計攤銷			
於2025年1月1日(經審核)	55,013	—	55,013
攤銷	8,510	—	8,510
於2025年12月31日(經審核)及2026年1月1日(經審核)	63,523	—	63,523
攤銷	4,256	—	4,256
於2026年6月30日(未經審核)	67,779	—	67,779
賬面淨值			
於2026年6月30日(未經審核)	17,221	64,964	82,185
於2025年12月31日(經審核)	21,477	64,964	86,441

14 於聯營企業及合營企業的權益

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於聯營企業及合營企業的投資成本，非上市	14,950	14,950
應佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	10,908	12,673
	25,858	27,623

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

15 存貨

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	13,850	14,750
原材料	1,649	369
消費品及其他存貨	14,772	13,995
	30,271	29,114

16 貿易應收款項及應收票據

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註27(c))	738,032	636,873
— 第三方	3,926,248	2,986,057
	4,664,280	3,622,930
減：信貸虧損撥備	(233,967)	(178,943)
	4,430,313	3,443,987
應收票據	2,878	391
	4,433,191	3,444,378

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

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

16 貿易應收款項及應收票據(續)

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

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,914,322	3,080,054
一至兩年	440,714	298,222
兩年以上	78,155	66,102
	4,433,191	3,444,378

本集團所有應收票據均於一年內到期。

17 預付款項、按金及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項		
— 物業、廠房及設備預付款項	11,180	9,072
— 向供應商預付的款項(附註(a))	95,888	89,452
	107,068	98,524
按金及其他應收款項		
— 按金	207,313	211,404
— 代業主支付的款項	619,620	505,065
— 應收利息(附註(b))	27,898	22,136
— 應收增值稅	128,005	102,773
— 其他	107,983	39,400
	1,090,819	880,778
減：信貸虧損撥備	(56,662)	(36,014)
	1,034,157	844,764
	1,141,225	943,288

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

17 預付款項、按金及其他應收款項(續)

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	11,180	9,072
流動部分	1,130,045	934,216
	1,141,225	943,288

附註：

- (a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，支付予保利發展控股及其附屬公司(統稱「保利發展控股集團」)的租金開支預付款項計入結餘，金額分別為人民幣1,107,000元及人民幣1,565,000元。
- (b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，有關結餘來自存放於同系附屬公司存款的應收利息，金額分別為人民幣367,000元及人民幣113,000元。進一步詳情請參閱附註6(a)。

18 定期存款

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
大額存單	2,296,470	2,239,378
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	1,191,154	2,136,213
流動部分	1,105,316	103,165

於2026年6月30日，結餘指自中國持牌銀行購買的本金為約人民幣2,205,889,000元的大額存單(2025年12月31日：約人民幣2,175,889,000元)，按固定年利率1.55%至2.6%計息，原到期期限為24至36個月。定期存款的合約條款會導致於指定日期產生純為支付本金及未償還本金利息的現金流入。該等存款於旨在持有以收取合約現金流量的業務模式中持有。因此，定期存款入賬列作按攤銷成本計量的金融資產。

19 現金及現金等價物

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	10	48
銀行及金融機構現金	10,131,506	10,709,879
	10,131,516	10,709,927

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

於2026年6月30日，現金及現金等價物約人民幣17,383,000元（2025年12月31日：約人民幣20,100,000元）及約人民幣10,114,133,000元（2025年12月31日：約人民幣10,689,827,000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2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物包括存放於中國持牌金融機構保利財務的存款，金額為約人民幣2,023,012,000元（2025年12月31日：約人民幣1,969,295,000元）。該款項為無抵押及按市場利率計息。

20 貿易應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註27(c))	71,512	98,188
第三方	2,715,419	3,074,223
	2,786,931	3,172,411

向供應商購買貨品及服務的信貸期大部分為30至90日。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

20 貿易應付款項(續)

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,353,132	3,022,094
一至兩年	410,904	131,776
兩年以上	22,895	18,541
	2,786,931	3,172,411

21 應計費用及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已收按金	678,372	726,106
來自業主的暫收款	984,159	975,208
應付薪金及其他津貼	65,929	81,754
應付股息	775,220	—
其他應付稅項	51,711	50,250
其他	94,887	99,635
	2,650,278	1,932,953

22 合約負債

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	1,865,433	1,864,809
非業主增值服務	14,665	14,579
社區增值服務	197,201	192,248
	2,077,299	2,071,636

23 租賃負債

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	42,464	41,614
一年以上但不足兩年	24,283	29,085
兩年以上但不足五年	17,318	24,500
超過五年	5,318	6,450
	89,383	101,649
減：流動負債下所示於12個月內到期結清的金額	(42,464)	(41,614)
非流動負債下所示於12個月後到期結清的金額	46,919	60,035

24 股本

	內資股		上市H股		總計	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已註冊、已發行及繳足：						
於2025年1月1日（經審核）	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333
內資股轉換為H股	(193,667)	(193,667)	193,667	193,667	—	—
於2025年12月31日（經審核）、 2026年1月1日（經審核）及 2026年6月30日（未經審核）	206,333	206,333	347,000	347,000	553,333	553,333

上述股份彼此之間在各方面享有同等地位。

25 限制性股票激勵計劃

在本公司於2022年2月18日舉行的臨時股東大會上，本公司股東批准採納一項為期10年的限制性股票激勵計劃。根據本計劃，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。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

25 限制性股票激勵計劃(續)

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**」)，董事會批准根據本計劃實施首次授予(「**首次授予**」)。第一批實際授予限制性股票4,282,400股，授予價格為每股25.71港元。於第一批授予日授予的股票公平值(為第一批授予日收盤價與授予價格之差異)為每股24.94港元。

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

截至2024年12月31日止年度，於兩年鎖定期屆滿及首次授予的第一批解鎖條件達成後，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股已沒收並由一名獨立受託人(「**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若干第三批解鎖業績條件未達成及員工離職，1,653,242股本公司H股已沒收，其中583,420股H股隨後由受託人在二級市場出售。

截至2026年6月30日止六個月期間，於兩年鎖定期屆滿及預留授予的第二批解鎖條件達成後，236,148股本公司H股歸屬於31名承授人。

25 限制性股票激勵計劃(續)

下表披露截至2026年6月30日止六個月及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2025年1月1日未歸屬(經審核)	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(經審核)及2026年1月1日未歸屬(經審核)	32.04	236,148
期內歸屬	32.04	(236,148)
於2026年6月30日未歸屬(未經審核)	—	—

受託人獲委任根據董事會的指示為本計劃從二級市場購買一定數量的H股，而所購買的股票將由受託人代持至該等股票按照本計劃的規定歸屬。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本計劃由受託人或其他第三方購回。

受託人根據本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2025年1月1日(經審核)	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(經審核)及2026年1月1日(經審核)	1,305,970	43,809
期內歸屬	(236,148)	(7,922)
於2026年6月30日(未經審核)	1,069,822	35,887

截至2026年6月30日止六個月，根據對預期將歸屬的股份數目的最佳可得估計，本集團就本公司授予的限制性股票確認股份支付費用總額人民幣182,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣4,241,000元)。

截至2026年6月30日止六個月，本集團無沖回過往期間確認的股份支付費用(截至2025年6月30日止六個月：人民幣22,647,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

26 資本承擔

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有關購買物業、廠房及設備的資本開支(已訂約但未撥備)	14,006	9,215

27 重大關聯方交易及結餘

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

(a) 名稱及關係

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

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
保利發展控股集團		
提供服務		
— 物業管理服務	158,644	90,654
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	493,485	618,072
— 社區增值服務	184,171	181,464
— 租金收入	18,310	25,284
租賃合約安排		
— 使用權資產	315,642	587,078
— 租賃負債	25,938	27,137
— 折舊	142,876	142,067
— 利息開支	392	491
— 短期租賃開支	349	2,391
— 攤分租金開支	—	138

27 重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 重大關聯方交易(續)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	45,911	24,216
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	35,420	66,146
— 社區增值服務	4,869	3,873
— 租金收入	2,187	2,083
租賃合約安排		
— 使用權資產	996	1,259
— 租賃負債	925	1,224
— 折舊	699	472
— 利息開支	19	31
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	12,306	1,817
— 非業主增值服務(不包括租金收入)	17,617	18,603
— 社區增值服務	3,110	1,168
中國保利集團		
提供服務		
— 物業管理服務	14,258	13,350
— 租金收入	3,057	3,749
保利財務		
利息收入	7,299	5,600

中期簡明綜合財務報表附註

(以人民幣列示)

27 重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方結餘

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
保利發展控股集團		
— 貿易應收款項	600,284	517,510
— 按金及其他應收款項	85,267	49,166
— 貿易應付款項	49,834	81,630
— 應計費用及其他應付款項	49,606	52,170
— 合約負債	92,937	59,700
保利發展控股集團的聯營企業		
— 貿易應收款項	111,909	98,219
— 按金及其他應收款項	9,148	9,092
— 貿易應付款項	13,660	8,541
— 應計費用及其他應付款項	1,852	2,931
— 合約負債	12,759	13,132
保利發展控股集團的合營企業		
— 貿易應收款項	21,248	17,818
— 按金及其他應收款項	1,944	833
— 貿易應付款項	7,385	7,202
— 應計費用及其他應付款項	894	237
— 合約負債	3,043	5,930
中國保利集團		
— 貿易應收款項	4,591	3,326
— 按金及其他應收款項	514	77
— 貿易應付款項	633	815
— 應計費用及其他應付款項	2,203	1,708
— 合約負債	14	139

於2026年6月30日及2025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。

27 重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 與其他國家控制實體的重大交易

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

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

於截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團向其他國有企業提供物業管理服務。本集團大部分銀行存款存放於與政府相關的金融機構，所產生的利息收入與彼等相關。於制訂服務的定價策略及批准過程時，本集團並無區分對手方是否國家控制企業。本集團認為，全部該等交易乃於日常業務過程中按正常商業條款進行。