



 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

中期報告 2021

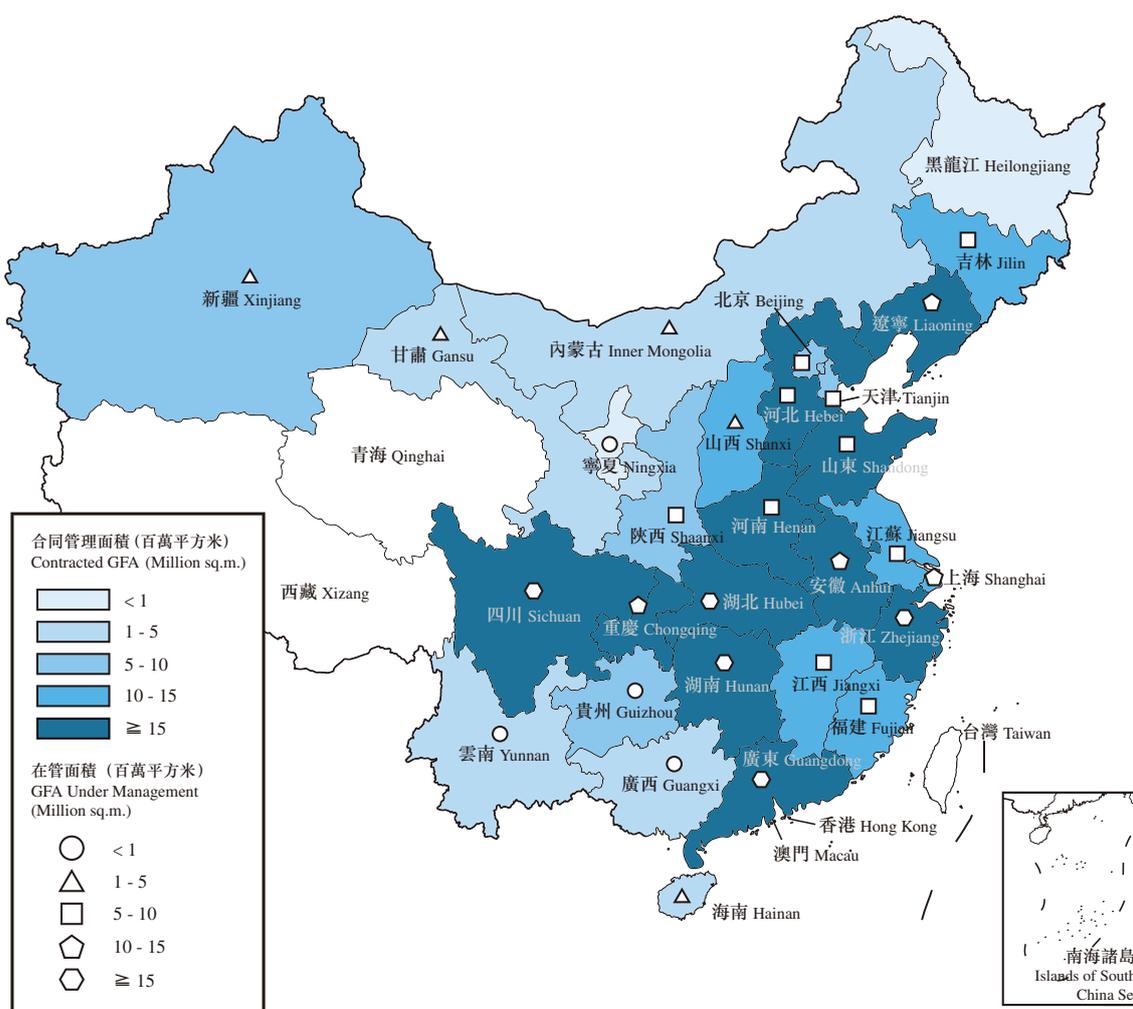
目錄

公司概覽	2
公司資料	3
財務概要	5
獎項和榮譽	6
管理層討論與分析	8
企業管治及其他資料	24
中期簡明綜合財務報表審閱報告	28
簡明綜合損益及其他全面收益表	29
簡明綜合財務狀況表	30
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	34
中期簡明綜合財務報表附註	35



公司概覽

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2021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五，在具有央企背景的物業服務企業中管理規模排名第一。憑藉優質的服務能力及品牌實力，贏得了良好的行業口碑。本集團2021年度的品牌價值約人民幣135.26億元。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。於2021年6月30日，本集團已經進駐全國29個省、自治區及直轄市的193個城市，在管項目總面積約428.2百萬平方米，在管項目總數1,576個，合同管理項目總面積約622.0百萬平方米，合同管理項目總數2,178個。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。



公司資料

董事會

非執行董事

黃海先生(董事長)
劉平先生
胡在新先生

執行董事

吳蘭玉女士(總經理)

獨立非執行董事

王小軍先生
譚燕女士
王鵬先生

董事會委員會

審核委員會

譚燕女士(主席)
劉平先生
胡在新先生
王小軍先生
王鵬先生

薪酬委員會

王小軍先生(主席)
譚燕女士
王鵬先生

提名委員會

黃海先生(主席)
吳蘭玉女士
王小軍先生
譚燕女士
王鵬先生

監事會

劉慧妍女士(主席)
鍾好女士
穆靜女士

聯席公司秘書

尹超先生
劉國賢先生

授權代表

吳蘭玉女士
劉國賢先生

核數師

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

繆氏律師事務所(興漢坤律師事務所聯營)
香港皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
39樓3901-05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688號
201房至208房

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

公司資料

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54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

財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
收入(人民幣百萬元)	5,153.1	3,600.9
毛利(人民幣百萬元)	1,031.5	734.0
毛利率	20.0%	20.4%
期內溢利(人民幣百萬元)	505.1	410.7
淨利率	9.8%	11.4%
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣百萬元)	490.8	399.6
每股基本盈利(人民幣元)*	0.89	0.72
股東權益回報率(加權平均)	7.7%	6.9%

* 本公司的H股於2019年12月19日上市，超額配股權於2020年1月10日獲悉數行使，並於2020年1月17日發行。截至2021年6月30日止六個月(「期內」)及2020年6月30日止六個月之普通股加權平均數分別為553,333,400股及551,575,000股，詳情載列於本中期報告簡明綜合財務報表附註11。

綜合財務狀況表概要

	於2021年	於2020年
	6月30日	12月31日
資產總值(人民幣百萬元)	10,366.2	9,444.2
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	7,124.0	7,448.1
權益總額(人民幣百萬元)	6,518.9	6,246.8
資產負債率	37.1%	33.9%

獎項和榮譽



- 1 2021 中國物業服務百強企業(TOP5)
- 2 2021 中國物業服務企業上市公司10強
- 3 2021 中國物業服務百強企業經營績效TOP10
- 4 2021 中國物業服務百強企業服務規模TOP10
- 5 2021 中國物業服務百強服務質量領先企業
- 6 2021 中國智慧城市服務領先企業



- 7 2021 中國物業服務年度社會責任感企業
- 8 2021 中國物業上市公司領先企業 – 市拓能力領先
- 9 2021 中國高端物業服務領先企業
- 10 2021 中國特色物業服務領先企業 – 星雲企服 – 商辦服務品牌
- 11 2021 中國物業服務企業品牌價值100強(品牌價值：人民幣135.26億)
- 12 2021 中國物業服務品牌特色企業 – 東方禮遇

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。根據中國指數研究院2021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五，在具有央企背景的物業服務企業中管理規模排名第一。憑藉優質的服務能力及品牌實力，贏得了良好的行業口碑。本集團2021年的品牌價值約人民幣135.26億元。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2021年6月30日，本集團已進駐全國29個省、自治區及直轄市的193個城市，在管項目總面積約428.2百萬平方米，在管項目總數1,576個，合同管理項目總面積約622.0百萬平方米，合同管理項目總數2,178個。

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

物業管理服務－佔總收入約61.0%

截至2021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3,143.4百萬元，較2020年同期上升約37.5%，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。

本集團堅持多業態、多場景的大物業戰略導向，通過控股股東、市場拓展、合資合作和收併購等多種渠道推動業務規模不斷擴張。

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					
	2021年		2020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)	255,261	41.0	1,109	218,935	44.4	919
第三方(附註2)	366,736	59.0	1,069	274,498	55.6	728
合計	621,997	100.0	2,178	493,433	100.0	1,647

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(「保利發展控股」)及其附屬公司、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

附註2：於本報告「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。

作為中國房地產行業的標杆龍頭之一，控股股東保利發展控股集團的穩健發展與支持為本集團帶來了持續的優質業務增量。於2021年6月30日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為255.3百萬平方米，較2020年12月31日的合同管理面積增長約15.1百萬平方米。

在競爭愈加激烈的市場環境中，本集團堅持在重點城市和重點業態深耕的戰略，依托出色的服務品質與品牌影響力，持續加大市場化拓展力度。期內，本集團新簽約第三方項目的單年合同金額約人民幣902.4百萬元(不含續簽及退場項目)，其中單年合同金額人民幣千萬元以上的重大項目金額佔比近42.9%，非居業態單年合同金額佔比超70%，大物業戰略加速落地。於2021年6月30日，本集團簽約的第三方合同項目數為1,069個，較2020年底淨增長148個。本集團在住宅項目第三方拓展上也保持著良好的勢頭，來自第三方的住宅合同管理面積較2020年底新增約6.8百萬平方米至約94.4百萬平方米。

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

截至6月30日止六個月或於6月30日

項目來源	2021年					2020年				
	收入		在管面積		在管 項目數量	收入		在管面積		在管 項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
保利發展控股集團(附註)	2,096,124	66.7	163,318	38.1	811	1,734,353	75.9	136,909	43.2	657
第三方(附註)	1,047,322	33.3	264,921	61.9	765	551,577	24.1	179,927	56.8	485
總計	3,143,446	100.0	428,239	100.0	1,576	2,285,930	100.0	316,836	100.0	1,142

附註： 見第8頁附註1及附註2。

市場化能力的不斷提升為本集團物業管理規模的穩健增長提供了強勁動力，截至2021年6月30日止六個月，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣1,047.3百萬元，較2020年同期大幅增長約89.9%，佔物業管理服務總收入約33.3%，同比提高約9.2個百分點。

在住宅管理規模穩健增長基礎上，依托豐富的非居業態服務經驗和品牌影響力，本集團加速在商業及寫字樓、公共及其他物業特別是城鎮景區等業態的擴張，物業管理業態結構進一步優化，大物業生態平台加速成型。於2021年6月30日，非居業態在管面積增長至約246.3百萬平方米，於在管規模中的比重為約57.5%。期內，非住宅物業的物業管理服務收入錄得約人民幣1,121.5百萬元，較2020年同期增長71.2%，佔物業管理服務總收入比重同比提升約7.0個百分點至約35.7%。

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

截至6月30日止六個月或於6月30日

項目來源	2021年				2020年				在管 項目數量	
	收入		在管面積		收入		在管面積			
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%		
住宅社區	2,021,988	64.3	181,924	42.5	910	1,630,962	71.3	149,820	47.3	724
非住宅物業	1,121,458	35.7	246,315	57.5	666	654,968	28.7	167,015	52.7	418
—商業及寫字樓	462,304	14.7	13,091	3.1	193	308,377	13.5	8,584	2.7	110
—公共及其他物業	659,154	21.0	233,224	54.4	473	346,591	15.2	158,431	50.0	308
合計	3,143,446	100.0	428,239	100.0	1,576	2,285,930	100.0	316,835	100.0	1,142

本集團堅持品質為本，期內進一步完善全業態服務標準及品質管控體系，以強化物業服務產品力和品牌力建設，同時建立全業態、全生命週期的管控標準體系和成本標準體系，並通過信息化工具與培訓體系強化員工賦能，從而助推項目最小單元實現品質、效率和效益的提升。

針對住宅社區，本集團打造了「親情和院」及「東方禮遇」兩大物業服務品牌，致力於以精細化管理、標準化服務和場景化體驗為廣大業主提供高質量的居住體驗。期內，隨著極致標準化體系在住宅社區內的落地，本集團進一步升級社區的場景化服務，打造進一步優化居住體驗。本集團亦持續通過專項培訓提升工程、管家、安防和項目經理等項目關鍵人員的專業能力，持續優化基礎服務系統，通過工作流程優化、一鍵催費等為一線員工增效減負。於2021年6月30日，本集團住宅社區的在管面積約為181.9百萬平方米，佔總在管面積約42.5%。截至2021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2,022.0百萬元，較2020年同期增長約24.0%，佔本集團物業管理服務總收入的約64.3%。

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，圍繞「場景運營」服務理念，結合中國企業商辦需求，提供包括物業管理、資產管理與企業服務在內的三位一體服務體系，打造國資商辦服務第一品牌。期內，本集團成功在多個標杆項目落地「星雲企服」標準服務體系，以標杆效應推動市場拓展，期內新簽約國家信訪局、廣州產權交易所、中國人壽安徽金融中心、佛山南海國際會展中心等優質商業項目，市場化速度進一步加快。於2021年6月30日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為13.1百萬平方米。截至2021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462.3百萬元，較2020年同期增長約49.9%。

針對公共及其他物業，本集團打造了「鎮興中國」物業服務品牌，並形成以網格化基礎治理、一體化市政服務、老舊小區改造運營、智慧城鎮及產業賦能為核心的5G產品體系，通過深耕城市多元業態和城鎮全域，助力基層治理提升。作為公共服務領域的先行者，本集團已經形成在高校及教研物業、城鎮景區、軌道及交通物業、醫院、政府辦公樓、城市公共設施等多種業態的全國化布局和領先優勢。

期內，本集團在公共服務領域繼續保持高速的擴張態勢，持續精耕高校及教研物業、軌道及交通物業、城鎮景區三大業態，並在醫院業態實現多個標誌性項目的突破。截至2021年6月30日止六個月，本集團新簽約公共及其他物業項目的單年合同金額達約人民幣4.9億元，其中三大核心業態佔比超50.0%，重點項目包括河南省鶴壁市鶴山區全域服務、深圳市筆架山公園、西南政法大學、上海軌道交通15號線、北京醫院、成都大學附屬醫院等。

本集團亦持續探索環衛一體化產業，積極擴大全域服務的有效觸點。期內，本集團成功簽約並接管廣州市南沙區、江山市賀村鎮等環衛項目。

於2021年6月30日，在管的公共及其他物業服務項目數量為473個，較2020年底增加80個。截至2021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659.2百萬元，較2020年同期增長約90.2%，佔物業管理服務總收入的約21.0%，收入佔比較2020年同期提高約5.8個百分點。

平均物業管理費單價穩步提升

受益於新項目定價標準的提升及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價穩步提升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區與商業及寫字樓的平均物業管理費單價：

	截至6月30日止六個月		
	2021年 (人民幣元/平方米/月)	2020年	變動 (人民幣)
住宅社區	2.23	2.22	0.01
— 保利發展控股集團	2.31	2.30	0.01
— 第三方	1.80	1.70	0.10
商業及寫字樓	7.66	7.94	(0.28)
— 保利發展控股集團	8.89	8.95	(0.06)
— 第三方	6.34	5.90	0.44

非業主增值服務—佔總收入約15.7%

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；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和資產運營服務。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	552,607	68.5	443,752	80.1
其他非業主增值服務	254,218	31.5	110,171	19.9
總計	806,825	100.0	553,923	100.0

截至2021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806.8百萬元，較2020年同期增長約45.7%，乃主要由於本集團(i)提供案場協銷服務的項目數量持續增長；及(ii)其他非業主增值服務業務快速增長。

社區增值服務－佔總收入約23.3%

截至2021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1,202.9百萬元，較2020年同期實現約58.0%的快速增長。這主要得益於(i)期內疫情整體趨於穩定，對社區媒體、社區空間管理、家政服務等入戶增值服務的影響減少；(ii)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增長，疊加優質基礎服務帶來的客戶黏性，為社區增值服務開展帶來了良好的業務基礎；及(iii)美居服務、社區零售、社區媒體、家政服務四大垂直產業持續孵化，服務能力不斷提升。

期內，通過優化商業模式及供應鏈資源、強化產品及服務的集採、加強運營體系建設，四大產業的專業化服務能力進一步增強。社區零售領域，本集團搭建「和院優品」線上平台，加快供應鏈整合，依托單品爆品策略及多元渠道能力，實現零售產業規模的快速增長。在社區媒體領域，本集團通過集採服務和創新整合營銷服務大幅提升了社區資源價值及利用效率。在美居服務領域，本集團深耕拎包入住業務，持續完善和優化供應鏈資源，加速推進總部集採，加快形成專業高效的運營模式。在家政服務領域，本集團進一步完善保潔、維修、三嫂業務等供應鏈以提升社區的服務覆蓋率，並通過「惠洗節」、「煥新節」等主題活動推動客戶觸達轉化和提高客戶黏性。

美居服務：實現收入約人民幣239.0百萬元，佔社區增值服務總收入約19.9%

美居服務以用戶需求為核心拉通業務全生命週期，圍繞拎包入住、家具團購、舊房換新等業務場景，打造數字化服務工具，為業主提供從設計、安裝、交付到維保的家居生活綜合解決方案。

社區零售：實現收入約人民幣294.5百萬元，佔社區增值服務總收入約24.5%

社區零售通過產地直供、集中採購、前置倉儲等方式為業主提供高性價比的產品選擇，並利用線上線下資源互通，結合一線管家前端配送上門服務構建產品力，為業主提供高性價比的購物體驗。

車場管理服務：實現收入約人民幣145.7百萬元，佔社區增值服務總收入約12.1%

車場管理服務，充分結合停車場的設施、地理位置、車位分布、客戶需求等特點，提供有針對性的秩序管控、經營開發、收費管理等運營方案。積極運用智能停車系統和智能設備，降本增效。

社區媒體：實現收入約人民幣123.0百萬元，佔社區增值服務總收入約10.2%

社區媒體服務著力發掘社區空間價值，構建立體化的媒體營運價值鏈。我們對在管項目資源深度開發，提高社區媒體點位的覆蓋率，重點關注電梯、停車場等核心區域，積極整合媒體合作方資源，針對品牌商家推出品效一體的社區整合營銷服務。

社區空間管理：實現收入約人民幣88.3百萬元，佔社區增值服務總收入約7.3%

社區空間管理通過優化公共資源的利用，提供場地出租、快遞服務、充電服務、共享服務、回收服務等。

社區便民及其他服務：實現收入約人民幣312.4百萬元，佔社區增值服務總收入約26.0%

根據業主需求提供家庭保潔、家庭維修、居家養護、保姆月嫂、主題教育、租售經紀等多元化社區便民生活服務，及垃圾清運等物業專項服務。

未來發展

近期，《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》、《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》、《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》等一系列行業相關政策的出台，積極引導物管行業健康、可持續發展。一方面突出強調物管行業融入基層社會治理的核心定位，進一步提升行業運作的規範性和透明度，持續強化物業管理服務水平，加強物業服務監督管理力度；另一方面，鼓勵物業服務企業通過線上線下服務融合，積極延展產業服務邊界，打造社區多元生活服務體系，滿足多樣化多層次居住生活需求，為行業多元產業發展提供機遇。

在政策引領下，我們相信物管行業發展將更加凸顯長期主義格局，聚焦物業服務價值本源，加速規範化、品質化、市場化進程。作為央企物業管理的排頭兵，保利物業將保持高度的戰略定力，堅守服務初心，積極構築多元服務能力，打造大物業服務生態平台。

深耕重點區域和核心業態，實現市場化規模高質量快速擴張

在現有多元業態全國化佈局基礎上，下階段我們將深度聚焦市場容量大、客戶資源優的核心區域與業態，通過提升項目密度、整合戰略資源、豐富業態品類、突出區域特色等方式，多管齊下，進一步提升市場競爭能力，打造區域規模效應，保持大物業的領先優勢。同時，我們將綜合運用合資合作、股權投資等多種方式，加大推進區域內大型、優質資源整合，推動更多城鎮全域、城市服務合作項目落地，積極構建新產業、新業態專業服務能力。

深耕核心產業，打造多元化、高品質、專業化的增值服務力

以高質量物業管理服務為基礎，鏈接內外部高性價比的優質產品和服務響應業主的美好生活需求是我們始終不變的服務初心。我們將加強客戶研究，堅持客戶需求導向，完善產品定位及服務模式創新，同時聚焦美居、零售、媒體和家政服務四大產業，進一步提升與優質供應商的戰略合作，建設立體化營銷渠道及打造高觸達性對客通道等多種方式，全面提升系統化的增值服務能力。隨著物業服務逐漸成為社會基層治理、城市精細化管理的重要參與主體，我們將緊扣國家戰略，加速佈局大物業產業鏈相關業務，豐富城市服務的業務內涵，打造高質量服務落地能力，加速構建城市服務的「軟基建」能力。

提質增效，全面提升運營管理效率

我們將以大市拓大運營的組織架構變革為契機，實現拓與管的專業化、集群化運作，全面提升組織靈活性與專業度。加快人才隊伍培育，構建關鍵人才供應鏈，並通過人員標準化配置和業務標準化管理，積極提升人員效能。把握國資委「雙百企業」試點機遇，完善中長期激勵機制，優化各層級的考核激勵體系，提升企業發展的內在活力。

我們將針對最小服務場景持續開展研究，不斷迭代全業態服務標準，保持服務品質的領先水平，實現客戶滿意度和品牌美譽度的不斷提高。通過持續完善全周期運營體系和打造信息化工具，實時掌握項目經營動態並及時預警糾偏，實現項目服務、效率和品質的三效合一。

加速數字化轉型，加大信息化、智能化投入力度

我們將全面升級信息化系統，提升品質標準化水平、運營決策效率、數字決策能力與管理即時響應速度，從而不斷提高管理精細度及管控效率。年內，我們將繼續推動五位一體內控系統的全國化落地，實現業財數據全面融合與精益管理；我們將繼續升級住宅、商業和公服的基礎服務系統，不斷提高自身的多場景服務水平；我們將加快智慧社區建設實踐，完善智慧停車場管理，通過更多標杆項目加快沉澱智慧社區建設經驗。

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				
	2021年		2020年		增長率
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %	
物業管理服務	3,143,446	61.0	2,285,930	63.5	37.5
非業主增值服務	806,825	15.7	553,923	15.4	45.7
社區增值服務	1,202,862	23.3	761,066	21.1	58.0
合計	5,153,133	100.0	3,600,919	100.0	43.1

截至2021年6月30日止六個月，本集團的總收入約為人民幣5,153.1百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣3,600.9百萬元)，較2020年同期增加約43.1%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團的各項增值服務於期內得到快速發展。

服務成本

期內，本集團的服務成本約為人民幣4,121.7百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣2,867.0百萬元)，較2020年同期增加約43.8%。服務成本的增加主要是由於(i)本集團在管面積的擴大及在管項目數目的增加，相應的員工成本、外包成本亦有所增加；(ii)美居服務、社區零售等增值服務增速較快，相應的原材料成本增加；及(iii)新開展寫字樓租賃業務，相應的租賃成本增加。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

截至6月30日止六個月

	2021年			2020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	516,998	50.1	16.4	389,152	53.0	17.0
非業主增值服務	149,320	14.5	18.5	114,679	15.6	20.7
社區增值服務	365,155	35.4	30.4	230,122	31.4	30.2
合計	1,031,473	100.0	20.0	733,953	100.0	20.4

截至2021年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣1,031.5百萬元，較2020年同期的約人民幣734.0百萬元增加約40.5%，本集團的毛利率從2020年同期約20.4%降至約20.0%。

截至2021年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的毛利率約為16.4%（截至2020年6月30日止六個月：約17.0%），較2020年同期下降約0.6個百分點，乃主要由於社保減免政策退坡及第三方項目佔比提升所致。

截至2021年6月30日止六個月，非業主增值服務的毛利率約為18.5%（截至2020年6月30日止六個月：約20.7%），較2020年同期下降約2.2個百分點，乃主要由於新開展寫字樓租賃業務的影響。

截至2021年6月30日止六個月，本集團社區增值服務的毛利率約為30.4%（截至2020年6月30日止六個月：約30.2%），略有上升。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支總額約為人民幣438.2百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣307.5百萬元增加約42.5%，主要由於本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利以及相關支出較2020年同期有所增長。本集團的行政開支佔總收入的比例約為8.5%（截至2020年6月30日止六個月：約8.5%），與2020年同期持平。

其他收入及其他淨收益

截至2021年6月30日止六個月，其他收入及其他淨收益約為人民幣87.0百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣122.9百萬元減少約29.3%。主要由於匯率變動確認的匯兌淨損失。

期內溢利

截至2021年6月30日止六個月，本集團期內溢利約為人民幣505.1百萬元，較2020年同期的約人民幣410.7百萬元增加約23.0%。本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣490.8百萬元，較2020年同期的約人民幣399.6百萬元增加約22.8%；淨利率約為9.8%，較2020年同期下降1.6個百分點。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2021年6月30日止六個月維持優良財務狀況。於2021年6月30日，流動資產約為人民幣9,126.6百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣8,898.7百萬元增長約2.6%。於2021年6月30日，本集團的現金及等價物約為人民幣7,124.0百萬元，較於2020年12月31日約人民幣7,448.1百萬元減少約4.4%。於2021年6月30日，本集團的資產負債率約37.1%，較於2020年12月31日的約33.9%增加了約3.2個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2021年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣6,518.9百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣6,246.8百萬元增加了約人民幣272.1百萬元，增加約4.4%，主要是由於期內實現的利潤貢獻。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括自用使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、家具及設備。於2021年6月30日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣168.0百萬元，較於2020年12月31日約人民幣161.8百萬元，增加約人民幣6.2百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公用電子設備、租賃物業裝修增加所致。

租賃資產及投資物業

本集團的租賃資產及投資物業主要包括租賃資產及車位會所。於2021年6月30日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣849.3百萬元，較於2020年12月31日約人民幣180.4百萬元，增加約人民幣668.9百萬元，主要歸因於(i)本集團與保利發展控股新訂立三年的物業租賃協議(於2021年5月28日生效)，租賃資產及投資物業增加約人民幣814.5百萬元；(ii)修訂原與保利發展控股訂立的日期為2020年10月16日的《寫字樓租賃合同》，租賃資產及投資物業減少約人民幣90.0百萬元；及(iii)租賃資產及投資物業折舊減少。

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2021年6月30日，本集團的無形資產約為人民幣130.6百萬元，較於2020年12月31日約人民幣136.1百萬元，減少約人民幣5.5百萬元，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2021年6月30日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣1,298.6百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣888.1百萬元增加約人民幣410.5百萬元，乃主要由於本集團業務規模持續擴張的同時貿易及應收款隨之增長，而部分業主偏好年末前支付物業管理費導致存在周期性波動特點。

貿易應付款項

於2021年6月30日，貿易應付款項約為人民幣574.7百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣397.1百萬元增加約44.7%。主要是由於本集團在管面積的擴大，及分包於獨立第三方服務供應商的規模增加。

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)應付第三方的應計費用及其他應付款項；(ii)應付關聯方的應計費用及其他應付款項；(iii)其他應付稅項；(iv)應付股息；及(v)應付薪金。

於2021年6月30日，應計費用及其他應付款項約為人民幣1,706.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣1,246.8百萬元增加約36.8%。主要是由於(i)於2021年6月30日，應付股息約為人民幣229.5百萬元(2020年12月31日：無)，已宣派的2020年度股息於2021年6月30日僅代扣代繳部分股東的稅金，剩餘款項尚未派發；(ii)於2021年6月30日，應付第三方的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,303.8百萬元，較於2020年12月31日的約為人民幣1,045.8百萬元增加約24.7%，主要為其他應付與裝修有關的業主按金增加及自業主的暫收款增加。

借款

於2021年6月30日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2021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「管理層討論與分析」章節的「未來發展」及本公司日期為2021年7月16日的進一步更改全球發售所得款項用途公告所披露的擴張計劃外，本集團並無其他有關重大投資、重大收購及出售的特別計劃。

上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日(「上市日期」)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2021年6月30日，本集團已使用所得款項約1,058.6百萬港元，該等已使用的款項是按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程及日期為2021年4月1日的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4,159.6百萬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	截至2021年6月30日止實際動用所得款項淨額	於修訂後的截至2021年6月30日止未動用所得款項淨額	尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
	%	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從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	37.0	1,930.7	93.2	1,837.5	2022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 etc 生活場景及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	35.0	1,826.4	946.4	880.0	2022年12月31日或之前
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	18.0	939.3	13.4	925.9	2022年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	5.7	516.1	不適用
合計	100.0	5,218.2	1,058.6	4,159.6	

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。

管理層討論與分析

本集團已於2021年7月16日進一步更改全球發售所得款項的擬定用途及分配，詳情載於本公司日期為2021年7月16日之公告。按照公告所載，該等尚未動用的所得款項淨額將以下列進一步修訂用途及分配使用：

進一步修訂後所得款項淨額計劃用途	進一步修訂後	進一步修訂後	截至	於進一步	尚未動用 所得款項淨額 預期使用時間表
	佔所得款項 淨額的百分比 %	計劃用途 所得款項淨額 百萬港元	公告日期止 實際動用 所得款項淨額 百萬港元	修訂後的截至 公告日期止 未動用 所得款項淨額 百萬港元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	18.5	965.4	93.2	872.2	2022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 etc 生活場景相關及物業、車位、商鋪租賃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	946.4	2,315.0	2022年12月31日 或之前
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	9.0	469.6	13.4	456.3	2022年12月31日 或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	5.7	516.1	不適用
合計	100.0	5,218.2	1,058.6	4,159.6	

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2021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2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立《車位租售業務代理服務框架協議》，期限自《車位租售業務代理服務框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起至2023年12月31日止。《車位租售業務代理服務框架協議》的期限內的合作分三個週期：第一個週期為《車位租售業務代理服務框架協議》生效之日起至2021年12月31日，第二個週期為2022年1月1日至2022年12月31日，第三個週期為2023年1月1日至2023年12月31日。《車位租售業務代理服務框架協議》約定在每一個合作週期內目標車位累計貨值總和（為銷售及租賃底價總和）不超過人民幣60億元，支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和（為銷售及租賃底價總和）的50%，即每一個合作週期內累計不超過人民幣30億元。該事項已於2021年9月15日召開的2021年第二次臨時股東大會審議通過。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月16日公告、2021年8月26日通函及2021年9月15日公告。

除上述所披露者外，於2021年6月30日後直至本報告日期，本集團無其他期後事項。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團有44,102名僱員（於2020年6月30日：40,026名僱員）。截至2021年6月30日止六個月，總員工成本約為人民幣2,087.7百萬元。

本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

員工培訓與發展

本集團重視招募高素質人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。為配合公司戰略和組織升級，打造「燎原行動」年度關鍵崗位招聘行動，吸引高質量管理及專業人才加入。同時，啟動針對公司市場業務實施專才培訓。穩步推進完善公司文化建設機制，組織專項企業文化落地策略研討，在企業文化理念落位方面開展有效的探索和實踐，持續優化公司組織氛圍，促進員工成長及職業發展。

企業管治及其他資料

中期股息

本公司董事會(「**董事會**」)不建議派發截至2021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**」)附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審核委員會由非執行董事劉平先生及胡在新先生，及獨立非執行董事譚燕女士、王小軍先生及王鵬先生組成。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表及中期業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為自身之企業管治守則。於截至2021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。

遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)，作為本公司董事(「**董事**」)及本公司監事(「**監事**」)進行證券交易的行為守則。經向本公司向全體董事及監事作出具體查詢後，彼等已確認截至2021年6月30日止六個月期間已遵守《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2021年6月30日六個月期間，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。

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2021年6月30日，董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的獲記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及香港聯交所的權益及／或淡倉列示如下：

董事／監事姓名	相聯法團名稱	身份	持有的相聯法團股份數目	佔相聯法團已發行總股份百分比(%)
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,050,697 (L)	0.008
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,409,642 (L)	0.06
	保利發展控股	實益擁有人	37,542 (L) ⁽¹⁾	0.0003
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	832,954 (L)	0.006
	保利發展控股	實益擁有人	37,543 (L) ⁽¹⁾	0.0003
吳蘭玉	保利發展控股	實益擁有人	102,388 (L)	0.0008
	保利發展控股	配偶權益	600,000 (L)	0.005
	保利聯合化工控股集團股份有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,900 (L)	0.0003
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	191,802 (L)	0.001
	保利發展控股	實益擁有人	136,519 (L) ⁽¹⁾	0.001

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L：

- (1) 有關權益於2021年6月30日的形式為相聯法團的購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於2021年6月30日的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。
- (2) 保利聯合化工控股集團股份有限公司，前稱貴州久聯民爆器材發展股份有限公司。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及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2021年6月30日，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

類別股	股東名稱	身份	所持有或擁有的本公司類別股份權益數	佔本公司相關類別股已發行股份百分比(%)	佔本公司已發行總股份百分比(%)
H股	Schroders Plc	投資經理	13,830,600 (L)	9.02	2.49
		受控法團的權益	3,125,800 (L)	2.03	0.56
	Citigroup Inc.		3,090,718 (S)	2.01	0.55
		核准借出代理人	9,112,439 (L)	5.94	1.64
			9,112,439 (P)	5.94	1.64
		投資經理	9,169,400 (L)	5.98	1.65
	GIC Private Limited	投資經理	9,169,400 (L)	5.98	1.65
	Gaoling Fund, L.P.	實益擁有人	7,795,000 (L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	Hillhouse Capital Advisors, Ltd.	投資經理	7,795,000 (L) ⁽¹⁾	5.85 ⁽¹⁾	1.40
	China International Capital Corporation Limited ⁽²⁾	受控法團的權益	8,764,200 (L) ⁽²⁾	5.72 ⁽²⁾	1.58
			6,642,000 (S) ⁽²⁾	4.33 ⁽²⁾	1.20
	JPMorgan Chase & Co.	受控法團的權益	1,042,125 (L)	0.67	0.18
			602,512 (S)	0.39	0.10
		投資經理	2,891,000 (L)	1.88	0.52
			4,000 (S)	0.00	0.00
		持有股份的保證權益的人	1,314,400 (L)	0.85	0.23
		核准借出代理人	2,577,050 (L)	1.68	0.46
			2,577,050 (P)	1.68	0.46
	BlackRock, Inc.	受控法團的權益	7,819,501 (L)	5.10	1.41
			111,600 (S)	0.07	0.02
Credit Suisse Group AG	受控法團的權益	7,479,200 (L)	4.88	1.35	
		3,996,599 (S)	2.61	0.72	
	投資經理	245,800 (L)	0.16	0.04	
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⁾	5.01 ⁽³⁾	1.20	
內資股	中國保利集團 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000 (L)	100.00	72.289
	保利南方集團有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團的權益	400,000,000 (L)	100.00	72.289
	保利發展控股 ⁽⁴⁾	實益擁有人	380,000,000 (L)	95.00	68.675
		受控法團的權益	20,000,000 (L)	5.00	3.614
	西藏贏悅 ⁽⁴⁾	實益擁有人	20,000,000 (L)	5.00	3.614

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉－L；淡倉－S；可供借出之股份－P

* 於2021年6月30日，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。

- (1) 該等所持H股股份數目的披露根據截至2021年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (2) China International Capital Corporation Limited擁有若干企業的完全控制權，根據《證券及期貨條例》，被視作持有本公司合共8,764,200股H股好倉之權益，及6,642,000股H股淡倉之權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2021年6月30日止最後申報之權益披露權益通知(有關事件日期：2020年2月26日)作出。
- (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權益。該等所持H股股份數目的披露根據截至2021年6月30日止最後申報之權益披露權益通知(有關事件日期：2019年12月19日)作出。
- (4) (i)保利發展控股由保利南方集團有限公司(「保利南方」)持有37.69%股權，而保利南方為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)的全資附屬公司，根據《證券及期貨條例》，保利南方及中國保利集團被視為於保利發展控股持有的本公司的股份中擁有權益；及(ii)西藏贏悅投資管理有限公司(「西藏贏悅」)由保利發展控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，保利發展控股被視為於西藏贏悅持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

董事、監事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，於截至2021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：

1. 劉平先生獲委任保利發展控股集團股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600048)董事長並辭任其總經理，分別自2021年7月29日及2021年8月17日起生效。
2. 王鵬先生辭任鑫苑物業服務集團有限公司(香港聯交所股份代號：01895)獨立非執行董事及審核委員會成員，自2021年4月13日起生效。

中期簡明綜合財務報表審閱報告

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)

意見

吾等已審閱第29至56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2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他闡釋附註(「中期簡明綜合財務報表」)。

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。董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期簡明綜合財務報表。

吾等的責任乃根據吾等的審閱對中期簡明綜合財務報表作出結論。本報告僅按照吾等所協定的委聘條款而向閣下(作為整體)作出，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。審閱中期財務資料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

尹子斌

執業證書編號P05804

香港，2021年8月23日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	5,153,133	3,600,919
服務成本		(4,121,660)	(2,866,966)
毛利		1,031,473	733,953
其他收入及其他淨收益／(虧損)	7	86,966	122,935
銷售及營銷開支		(3,678)	(1,563)
行政開支		(438,228)	(307,494)
應佔聯營企業／合營企業業績		8,587	9,018
融資成本		(5,325)	(399)
其他開支		(718)	(415)
除所得稅開支前溢利	8	679,077	556,035
所得稅開支	9	(174,025)	(145,329)
期內溢利		505,052	410,706
以下各方應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		490,827	399,588
— 非控股權益		14,225	11,118
期內溢利		505,052	410,706
其他全面收入(扣除稅項)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產			
— 公平值變動		5,000	(6,000)
期內溢利及全面收入總額		510,052	404,706
以下各方應佔期內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		495,827	393,588
— 非控股權益		14,225	11,118
期內溢利及全面收入總額		510,052	404,706
每股盈利(以人民幣元／股表示)			
每股基本及攤薄盈利	11	0.89	0.72

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
於聯營企業／合營企業的權益	12	56,227	43,720
物業、廠房及設備	13	168,021	161,770
租賃資產及投資物業	14	849,346	180,403
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產	15	10,000	5,000
無形資產	16	130,631	136,137
物業、廠房及設備預付款項	19	8,969	5,196
遞延稅項資產		16,398	13,303
		1,239,592	545,529
流動資產			
存貨	17	43,998	50,636
貿易應收款項及應收票據	18	1,298,603	888,057
預付款項、按金及其他應收款項	19	659,961	511,858
存款及銀行結餘	20	7,123,998	7,448,102
		9,126,560	8,898,653
流動負債			
貿易應付款項	21	574,709	397,096
應計費用及其他應付款項	22	1,705,987	1,246,828
租賃負債	23	43,426	211,476
合約負債	6	1,265,075	1,181,881
應付所得稅		161,327	92,478
		3,750,524	3,129,759
流動資產淨值		5,376,036	5,768,894
資產總值減流動負債		6,615,628	6,314,423

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
其他金融負債		19,241	22,716
租賃負債	23	60,582	26,645
遞延稅項負債		16,907	18,283
		96,730	67,644
資產淨值			
		6,518,898	6,246,779
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	24	553,333	553,333
儲備		5,875,467	5,617,573
本公司擁有人應佔權益		6,428,800	6,170,906
非控股權益		90,098	75,873
權益總額		6,518,898	6,246,779

第29至56頁所載中期簡明綜合財務報表經董事會批准及授權發行並由下列人士代為簽署：

黃海
董事

吳蘭玉
董事

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	儲備						本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	總計
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元 (附註a)	資本儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 (附註b)	公平值儲備* 人民幣千元 (附註c)	保留溢利* 人民幣千元			
於2020年1月1日的結餘(經審核)	533,333	3,939,585	5,594	93,409	11,500	472,066	5,055,487	66,761	5,122,248
期內溢利	-	-	-	-	-	399,588	399,588	11,118	410,706
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	-	-	-	-	(6,000)	-	(6,000)	-	(6,000)
根據股份超額配發發行的股份 (附註24(a))	20,000	602,098	-	-	-	-	622,098	-	622,098
股份超額配發應佔交易成本(附註24(a))	-	(6,204)	-	-	-	-	(6,204)	-	(6,204)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	3,630	3,630
轉撥法定儲備	-	-	-	43,518	-	(43,518)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	853	853
就過往期間批准的股息	-	-	-	-	-	(166,000)	(166,000)	(16,930)	(182,930)
於2020年6月30日(未經審核)	553,333	4,535,479	5,594	136,927	5,500	662,136	5,898,969	65,432	5,964,401
於2021年1月1日的結餘(經審核)	553,333	4,535,479	5,594	148,795	3,500	924,205	6,170,906	75,873	6,246,779
期內溢利	-	-	-	-	-	490,827	490,827	14,225	505,052
按公平值計入其他全面收入的 金融資產的未變現公平值變動	-	-	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000
轉撥法定儲備	-	-	-	54,230	-	(54,230)	-	-	-
就過往期間批准的股息	-	-	-	-	-	(237,933)	(237,933)	-	(237,933)
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	553,333	4,535,479	5,594	203,025	8,500	1,122,869	6,428,800	90,098	6,518,898

* 於報告日期，該等金額總額指中期簡明綜合財務狀況表內的「儲備」。

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指所收取所得款項超出本公司已發行股份面值的部分。
- (b) 法定儲備指自根據中華人民共和國(「中國」)相關法律於中國成立的附屬公司的期內純利(基於有關附屬公司的中國法定財務報表)轉撥的款項，直至該等法定儲備達致附屬公司註冊資本的50%為止。該等法定儲備不可削減，惟用以抵銷累計虧損或增資則除外。
- (c) 公平值儲備指於各期末持有的按公平值計入其他全面收入的金融資產的累計變動淨值。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
經營所得現金		741,429	171,671
已付所得稅		(109,647)	(68,551)
已付利息		(5,325)	(399)
經營活動所得現金淨額		626,457	102,721
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司的付款		(19,394)	1,174
購買物業、廠房及設備		(29,781)	(20,632)
購買租賃資產及其他投資物業		(855,208)	–
收購聯營公司的付款		(3,920)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		267	48
已收銀行利息收入		48,628	46,650
已收其他利息收入		12,134	9,818
購置物業、廠房及設備的已付按金		(6,590)	(840)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(853,864)	36,218
融資活動所得現金流量			
代扣代繳部分股東的稅金		(8,407)	–
租賃負債付款		(84,842)	(2,508)
根據超額配售股份發行股份		–	622,098
超額配售應佔交易成本		–	(80,082)
非控股權益注資		–	3,630
融資活動(所用)／所得現金淨額		(93,249)	543,138
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(320,656)	682,077
期初現金及現金等價物		7,448,102	6,508,618
匯兌變動對現金及現金等價物的影響		(3,448)	54,674
期末現金及現金等價物		7,123,998	7,245,369

中期簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 一般資料

保利物業服務股份有限公司(「**本公司**」)於1996年6月26日根據中國公司法在中國註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208室。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。

母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。最終控股公司為中國保利集團有限公司(「**中國保利集團**」)，一家在中國註冊成立的國有企業。

本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要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。

中期簡明綜合財務報表由董事會於2021年8月23日授權刊發。

2. 編製基準

該等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(「**香港會計準則第34號**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

該等中期簡明綜合財務報表乃按2020年年度綜合財務報表採納之相同會計政策編製，惟與於2020年6月1日或之後開始之期間首次生效之新準則或詮釋相關者除外。本集團概無提前採納本會計期間已頒佈但尚未生效之任何新訂及經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)。

編製符合香港會計準則第34號的該等中期簡明綜合財務報表須使用影響政策應用及年初至今資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

2. 編製基準(續)

除另有指明外，該等中期簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等中期簡明綜合財務報表包括簡明綜合財務報表及選定闡釋附註。附註包括闡釋對瞭解集團財務狀況及業績自2020年年度綜合財務報表以來的變動屬重大的事件及交易。該等中期簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則編製完整綜合財務報表所需的全部資料，故應與2020年年度綜合財務報表一併閱讀。

該等中期簡明綜合財務報表未經審核，惟已由香港立信德豪會計師事務所有限公司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。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事會的獨立審閱報告載於第28頁。

3. 採納新訂及經修訂準則

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則第16號修訂	利率指標改革 – 第2階段
香港財務報告準則第16號修訂	新冠疫情 – 相關租金寬免

自2020年6月1日起生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

4. 使用估計及判斷

編製本中期簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與2020年年度綜合財務報表所應用者相同。

5. 分部資料

管理層根據由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。

有關主要客戶的資料

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，來自一名股東－保利發展控股及其附屬公司（「保利發展控股集團」）的收入分別佔本集團收入的12.6%及13.7%。除保利發展控股集團外，本集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於截至2021年及2020年6月30日止六個月貢獻本集團收入的10%或以上。

有關經營分部的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體均位於中國，故於截至2021年及2020年6月30日止六個月本集團的全部收入均來自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

6. 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的所得款項。截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入分析如下：

		截至6月30日止六個月	
已確認來自客戶的收入		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	按時間段	3,143,446	2,285,930
非業主增值服務			
－案場協銷服務及 其他非業主增值服務	按時間段	693,741	553,923
－租金收入	於租賃期內	113,084	—
社區增值服務			
－其他社區增值服務	按時間段	727,960	451,289
－銷售貨品	按時間點	474,902	309,777
		5,153,133	3,600,919

6. 收入(續)

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致，就物業管理服務的公共服務項目而言，通常授予客戶不超過90天的信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後支付的款項。

(a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與本集團迄今履約對於客戶的價值直接相關時，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合約的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2021年及2020年6月30日止六個月，於獲得合約方面並無重大增量成本。

(c) 合約負債詳情

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	1,265,075	1,181,881

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。截至2021年1月1日的合約負債人民幣770,582,000元已於截至2021年6月30日止六個月確認為收入。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

7. 其他收入及其他淨收益／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
銀行利息收入	48,564	47,938
其他利息收入(附註a)	12,632	10,043
政府補貼及稅項優惠(附註b)	33,260	30,210
罰款收入	615	596
其他	499	393
	95,570	89,180
其他淨收益／(虧損)：		
出售物業、廠房及設備的虧損	(6)	(89)
修訂租賃合約收益	9,724	—
貿易應收款項減值虧損	(10,892)	(14,833)
其他應收款項減值虧損	(3,405)	(2,554)
匯兌(虧損)／收益淨額	(3,448)	51,231
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債的公平值變動	(577)	—
	86,966	122,935

附註：

- (a) 於截至2021年及2020年6月30日止六個月的其他利息收入主要指自應收保利發展控股集團款項及應收一名關聯方款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還。亦就存於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息；該等款項為無抵押、計息及按要求或七日通知償還。
- (b) 政府補貼主要指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼未有附帶任何未滿足的條件。稅項優惠主要包括本公司及其若干附屬公司適用進項增值稅的額外扣除額。

8. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除下列各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
核數師酬金	450	400
物業、廠房及設備折舊	35,320	19,650
租賃資產及投資物業折舊	94,617	290
無形資產攤銷	5,506	3,556
貿易應收款項減值虧損	10,892	14,833
其他應收款項減值虧損	3,405	2,554
短期租賃開支	38,825	31,214
融資成本－租賃負債的利息	5,325	399
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及花紅	1,812,986	1,485,218
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	274,693	131,968
	2,087,679	1,617,186

9. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
本期間及過往年度稅項	178,496	150,565
遞延稅項		
計入期內損益	(4,471)	(5,236)
	174,025	145,329

由於本集團於截至2021年及2020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。截至2021年6月30日止期間的即期稅項包括過往年度的超額撥備人民幣316,000元(截至2020年6月30日止期間：撥備不足為人民幣488,000元)。

本集團就中國內地業務作出的企業所得稅撥備已根據現行法規、詮釋及慣例，按期內估計應課稅溢利的適用稅率計算。中國企業所得稅一般稅率為25%。本集團若干中國附屬公司位於中國西部城市或符合小微企業資格，於若干期間享受15%或5%的所得稅優惠稅率。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

10. 股息

於截至2020年6月30日止六個月，已宣派的2019年度股息為人民幣166,000,020元(含稅)且已於2020年7月派付。

於截至2021年6月30日止六個月，已宣派2020年度股息為人民幣237,933,362元(含稅)且已按相關規定代扣代繳部份股東稅金，剩餘款項已於2021年7月派付。

截至2021年6月30日止六個月及截至2020年6月30日止六個月，並無宣派中期股息。

11. 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	490,827	399,588

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千股 (未經審核)	2020年 千股 (未經審核)
股份數目		
普通股加權平均數(附註)	553,333	551,575
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.89	0.72

附註：截至2020年6月30日止六個月的551,575,000股普通股加權平均數，除包括截至2019年12月31日止年度的533,333,400股普通股外，亦包括由於超額配售而發行的20,000,000股普通股加權平均數。

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，由於本集團並無可構成攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 於聯營企業／合營企業的權益

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應佔資產淨值	56,227	43,720

本集團的聯營企業及合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立、 營運及主要活動地點	關係	所有權權益／投票權／ 應佔溢利的百分比	
			2021年 6月30日	2020年 12月31日
廣東芯智慧科技有限公司 (「廣東芯智慧」)	於中國對智慧技術產品、 自動裝置及電子產品進行研發	聯營企業	30%	30%
西藏保利愛家房地產經紀有限公司 (「西藏保利愛家」)	於中國從事房地產經紀服務	聯營企業	30%	30%
寧鄉城發城市運營管理有限公司 (「寧鄉城發」)	於中國從事物業管理服務	聯營企業	49%	49%
衢州城投保創城市服務有限公司 (「衢州城投」)	於中國從事物業管理服務	聯營企業	49%	49%
山西保利德奧電梯工程有限公司 (「山西保利德奧」)	於中國從事電梯維修及保養服務	合營企業	45%	45%

13. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備的總成本為人民幣43,343,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣39,173,000元)。截至2021年6月30日止六個月，出售的物業、廠房及設備的賬面值為人民幣273,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣101,000元)。物業、廠房及設備於其估計使用年期以直線法折舊，當中已考慮其估計存在的剩餘價值。

此外，本集團於截至2021年及2020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12,875,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣7,760,000元)。

物業、廠房及設備中的樓宇持作自用並位於中國。

於2021年6月30日及2020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
於2020年1月1日(經審核)			
成本	–	18,078	18,078
累計折舊	–	(2,603)	(2,603)
賬面淨值	–	15,475	15,475
截至2020年12月31日止年度(經審核)			
年初賬面淨值	–	15,475	15,475
添置	200,423	–	200,423
折舊	(34,916)	(579)	(35,495)
年末賬面淨值	165,507	14,896	180,403
於2020年12月31日(經審核)			
成本	200,423	18,078	218,501
累計折舊	(34,916)	(3,182)	(38,098)
賬面淨值	165,507	14,896	180,403
截至2021年6月30日止期間(未經審核)			
期初賬面淨值	165,507	14,896	180,403
添置及租賃修訂	763,560	–	763,560
折舊	(94,328)	(289)	(94,617)
期末賬面淨值	834,739	14,607	849,346
於2021年6月30日(未經審核)			
成本	871,553	18,078	889,631
累計折舊	(36,814)	(3,471)	(40,285)
賬面淨值	834,739	14,607	849,346

14. 租賃資產及投資物業(續)

本集團的租賃資產及投資物業乃採用成本模式計量，並於其估計可使用年內按直線法進行折舊以撇銷其成本(扣除估計剩餘價值)。

本集團的租賃資產為位於中國的使用權資產，初始租賃期為1.2至8年。

本集團的其他投資物業位於中國的土地，有關土地使用期自2004年起至2054年為止。

15. 按公平值計入其他全面收入的金融資產

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入其他全面收入的股本投資		
非上市股本投資，按公平值	10,000	5,000

本集團已將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本集團計劃出於策略原因而長期持有該等投資。

16. 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2020年1月1日(經審核)	58,000	47,033	105,033
透過收購一間附屬公司而購置	30,000	17,864	47,864
於2020年12月31日(經審核)、2021年1月1日 (經審核)及2021年6月30日(未經審核)	88,000	64,897	152,897
累計攤銷			
於2020年1月1日(經審核)	9,324	–	9,324
攤銷	7,436	–	7,436
於2020年12月31日(經審核)及 2021年1月1日(經審核)	16,760	–	16,760
攤銷	5,506	–	5,506
於2021年6月30日(未經審核)	22,266	–	22,266
賬面淨值			
於2021年6月30日(未經審核)	65,734	64,897	130,631
於2020年12月31日(經審核)	71,240	64,897	136,137

16. 無形資產(續)

收購所產生的商譽人民幣64,897,000元分配至華昌物業現金產生單位、湖南保利天創現金產生單位及保利暉創(重慶)現金產生單位所經營的物業管理業務。

管理層已對商譽進行減值測試。各現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額已由獨立估值師亞太估值及顧問有限公司評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。所採用的現金流量預測乃根據管理層批准及香港會計準則第36號「資產減值」建議的為期五年的財務預算計算。

下表載列管理層進行商譽減值測試所依據的現金流量預測的各項主要假設：

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
就湖南保利天創現金產生單位而言		
— 長期增長率	2.0%	3.0%
— 除稅前貼現率	15.5%	15.2%
就華昌物業現金產生單位而言		
— 長期增長率	2.0%	3.0%
— 除稅前貼現率	13.8%	13.8%

於2021年6月30日及2020年12月31日，根據使用價值計算的湖南保利天創現金產生單位的可收回金額分別超過賬面值約人民幣167,999,000元及人民幣166,267,000元。

於2021年6月30日及2020年12月31日，根據使用價值計算的華昌物業現金產生單位的可收回金額超過賬面值分別約人民幣22,046,000元及人民幣15,476,000元。

本公司董事認為，計算可收回金額所依據的關鍵參數的任何合理可能變動不會導致各現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

本公司董事參考獨立估值師所評估的可收回金額，確定於2021年6月30日及2020年12月31日毋須對商譽作出減值撥備。

此外，於2021年6月30日及2020年12月31日，並無需要對物業管理合同作出減值。

17. 存貨

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
車位	35,630	39,650
原材料	133	200
消費品及其他存貨	8,235	10,786
	43,998	50,636

18. 貿易應收款項及應收票據

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方	307,890	349,826
第三方	1,037,278	570,583
總計	1,345,168	920,409
減：貿易應收款項減值撥備	(47,550)	(36,658)
	1,297,618	883,751
應收票據	985	4,306
	1,298,603	888,057

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務收入。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃於發出繳款通知書後由住戶應付的款項。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的應收票據到期日為1個月內。於2021年6月30日及2020年12月31日，應收票據來自保利發展控股集團。

18. 貿易應收款項及應收票據(續)

於2021年6月30日及2020年12月31日，按發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,225,420	850,989
一至兩年	93,808	51,630
兩年以上	25,940	17,790
	1,345,168	920,409

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備預付款項	8,969	5,196
流動資產		
按金及其他應收款項		
— 關聯方	51,019	42,501
— 第三方	507,071	381,952
總計	558,090	424,453
減：其他應收款項減值撥備	(18,593)	(15,188)
	539,497	409,265
應收增值稅	21,962	10,443
應收利息(附註)	1,676	1,715
預付款項	96,826	90,435
	659,961	511,858

附註：於2021年6月30日及2020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，分別為人民幣489,000元及人民幣465,000元。進一步詳情請參閱附註7(a)。

20. 存款及銀行結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
手頭現金	43	62
銀行及金融機構現金	7,123,955	7,448,040
存款及銀行結餘總額	7,123,998	7,448,102

附註：

- 於2021年6月30日，存款及銀行結餘金額人民幣299,422,000元(2020年12月31日：人民幣304,928,000元)及人民幣6,824,576,000元(2020年12月31日：人民幣7,143,174,000元)分別以港元及人民幣計值。存放於中國的手頭現金以及銀行現金以人民幣計值。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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團存款及銀行結餘包括存放於保利財務(一間同系附屬公司及持牌金融機構)的存款，金額分別為人民幣1,429,735,000元及人民幣1,226,602,000元。
- 銀行及金融機構現金基於每日銀行存款利率的活期利率賺取利息。短期定期存款的期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各自的短期定期存款利率賺取利息。

21. 貿易應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註)	33,048	2,128
第三方	541,661	394,968
	574,709	397,096

21. 貿易應付款項(續)

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於期／年末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	563,520	368,356
一至兩年	10,195	24,408
兩年以上	994	4,332
	574,709	397,096

附註：結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

22. 應計費用及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應計費用及其他應付款項		
— 關聯方	102,869	99,830
— 第三方	1,303,814	1,045,846
	1,406,683	1,145,676
其他應付稅項	30,724	73,844
應付股息	229,526	—
應付薪金	39,054	27,308
	1,705,987	1,246,828

23. 租賃負債

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於以下期限到期的最低租賃款項		
— 一年內	47,768	220,261
— 一至兩年	17,581	13,092
— 兩至五年	31,478	10,323
— 五年後	18,574	3,339
	115,401	247,015
減：日後融資費用	(11,393)	(8,894)
租賃負債的現值	104,008	238,121
— 即期	43,426	211,476
— 非即期	60,582	26,645

本集團租賃各項物業主要作為其辦公室或作分租用途，且該等租賃負債乃按於租期內尚未支付的租賃款項的淨現值計量。續約選擇權包含在本集團的多項物業租賃內。倘可合理確定本集團會行使該等續約選擇權，則有關選擇權所涵蓋的期限包含在租期內。

於截至2021年6月30日止六個月，租賃現金流出總額(包括租賃負債付款、租賃利息開支付款)為人民幣90,167,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,907,000元)。

中期簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

24. 股本

附註	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、已發行及已繳足：						
於2020年1月1日(經審核)	400,000	400,000	133,333	133,333	533,333	533,333
超額配發後發行的H股 (a)	-	-	20,000	20,000	20,000	20,000
於2020年12月31日(經審核)、 2021年1月1日(經審核)及 2021年6月30日(未經審核)						
	400,000	400,000	153,333	153,333	553,333	553,333

附註：

- (a) 由於超額配股權於2020年1月10日獲悉數行使，本公司於2020年1月17日以每股35.10港元發行20,000,000股每股面值人民幣1.00元的H股。發行所得款項總額為702,000,000港元(相當於人民幣622,098,360元)。扣除資本化包銷費用及相關開支人民幣6,204,000元後，發行所得款項淨額為人民幣615,894,360元，其中人民幣20,000,000元作為股本及人民幣595,894,360元計入股份溢價。
- (b) 內資股股東及H股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

25. 資本承擔

於期末已簽約但尚未產生的資本開支如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	10,358	6,677

26. 重大關聯方交易

本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月內訂立以下重大關聯方交易：

(a) 名稱及關係

關聯方名稱	與本集團關係
保利發展控股集團	直接控股公司及其附屬公司
保利財務	中國保利集團的附屬公司

26. 重大關聯方交易(續)

(b) 重大關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	55,659	64,241
— 非業主增值服務(不含租金收入)	526,405	396,337
— 社區增值服務	52,740	31,197
— 租金收入	12,206	—
攤分租金	7,331	—
利息收入	—	27
租賃合約安排		
— 使用權資產	819,771	3,995
— 租賃負債	38,884	6,449
— 折舊	96,024	1,648
— 利息開支	3,047	161
— 租金開支	4,468	8,546
硬件採購開支	1,475	1,051
保利發展控股集團的聯營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	7,551	2,476
— 非業主增值服務(不含租金收入)	49,360	64,226
— 社區增值服務	7,776	2,162
— 租金收入	4,508	—
租賃合約安排		
— 使用權資產	526	—
— 租賃負債	395	—
— 折舊	131	—
— 利息開支	14	—
保利發展控股集團的合營企業		
提供服務		
— 物業管理服務	1,373	2,221
— 非業主增值服務	30,034	32,615
— 社區增值服務	8,287	10,692
租賃合約安排		
— 使用權資產	—	1,166
— 租賃負債	—	918
— 折舊	—	146
— 利息開支	—	35
保利財務		
利息收入	12,158	9,540

27. 金融風險管理

(a) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括存款及銀行結餘、貿易應收款項、按金及其他應收款項、貿易應付款項及應計費用及其他應付款項。

由於彼等的短期性質，該等金融工具的賬面值與其公平值相若。

(b) 按公平值計量的金融工具

下表呈列期末本集團按經常性基準計量的金融工具公平值，有關公平值乃分為三層公平值層級(定義見香港財務報告準則第13號公平值計量)。公平值計量層級乃參考估值技術時所採用的輸入數據的可觀察性及重大性釐定，詳情如下：

- 第1級估值：僅採用第1級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量公平值；
- 第2級估值：僅採用第2級輸入數據(即不符合第1級可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據)計量公平值；及
- 第3級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

本集團部分資產及負債乃按公平值計量，以供財務報告之用。本公司為公平價值計量釐定適當的估值方法及輸入數據。

於估計資產或負債的公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。倘並無第1級輸入數據可供使用，則本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘並無活躍市場，則金融工具的公平值根據對投資對象財務狀況及業績、風險狀況、前景及其他因素的分析作出估計。對於非上市股本證券，亦參考活躍市場上類似實體的市場估值，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。

本集團使用包含並非基於可觀察市場數據之輸入數據的估值方法來估計若干類別財務工具的公平值。下文提供用於釐定各類資產及負債公平值之估值方法、輸入數據及主要假設的詳細資料。

27. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

2021年6月30日(未經審核)				
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	10,000	10,000
按公平值計入損益的金融負債				
— 收購華昌物業產生的負債	—	—	15,189	15,189
2020年12月31日(經審核)				
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入其他全面收入的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	5,000	5,000
按公平值計入損益的金融負債				
— 收購華昌物業產生的負債	—	—	14,612	14,612

於期內，各層級之間並無轉移。

27. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

第3級公平值計量所用的估值技術及輸入數據：

	於2020年 12月31日的 公平值 人民幣千元 (經審核)	估值技術	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據與 公平值的關係
按公平值計入其他全面收入的 金融資產					
—非上市股本投資	5,000	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	40%	貼現率越高， 公平值越低
按公平值計入損益的 金融負債					
—收購華昌物業產生的負債	14,612	貼現現金 流量法	貼現率	5.5%	貼現率越高， 公平值越低
於2021年 6月30日的 公平值 人民幣千元 (未經審核)					
按公平值計入其他全面收入的 金融資產					
—非上市股本投資	10,000	市場比較法	缺乏市場 流通性折讓	40%	貼現率越高， 公平值越低
按公平值計入損益的 金融負債					
—收購華昌物業產生的負債	15,189	貼現現金 流量法	貼現率	5.0%	貼現率越高， 公平值越低

非上市股本投資的公平值乃採用可資比較上市公司的市賬率釐定，並就缺乏市場流通性折讓作出調整。公平值計量與缺乏市場流通性折讓呈反比關係。於2021年6月30日及2020年12月31日，假設所有其他變量維持不變，缺乏市場流通性折讓減少/增加1%，將令本集團的其他全面收入增加/減少人民幣100,000元及人民幣50,000元。

收購華昌物業所產生負債的公平值乃使用可資比較上市公司的債券收益率(經貼現率調整)確定。公平值計量與貼現率負面相關。於2021年6月30日，估計在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率下降/增加1%將分別令本集團的損益增加/減少人民幣232,000元及人民幣226,000元(2020年12月31日：人民幣305,000元及人民幣295,000元)。

27. 金融風險管理(續)

(b) 按公平值計量的金融工具(續)

截至2021年6月30日止六個月及截至2020年12月31日止年度第3級公平值計量結餘變動如下：

	按公平值 計入其他全面 收入的金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融負債 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	13,000	–
年內於其他全面收入中確認的未變現收益淨額 添置	(8,000)	–
於2020年12月31日(經審核)及2021年1月1日(經審核)	5,000	14,612
年內於其他全面收入中確認的未變現收益淨額 期內於損益中確認的未變現虧損淨額	5,000	–
於2021年6月30日(未經審核)	10,000	15,189

28. 報告日後事項

於2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立《車位租售業務代理服務框架協議》，期限自《車位租售業務代理服務框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起至2023年12月31日止。《車位租售業務代理服務框架協議》的期限內的合作分三個周期：第一個周期為《車位租售業務代理服務框架協議》生效之日起至2021年12月31日，第二個周期為2022年1月1日至2022年12月31日，第三個周期為2023年1月1日至2023年12月31日。《車位租售業務代理服務框架協議》約定在每一個合作周期內目標車位累計貨值總和(為銷售及租賃底價總和)不超過人民幣60億元，支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%，即每一個合作周期內累計不超過人民幣30億元。該事項已於2021年9月15日召開的2021年第二次臨時股東大會審議通過。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月16日公告、2021年8月26日通函及2021年9月15日公告。