



# 中海物業集團有限公司

## CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 2669

我們經營幸福  
We Manage Happiness

2024 中期報告 INTERIM REPORT



好時節  
好物業  
好社區

# 目錄 CONTENTS

<b>2</b>	公司資料	<b>70</b>	Corporate Information
<b>4</b>	主席報告書	<b>72</b>	Chairman's Statement
<b>13</b>	管理層討論與分析	<b>81</b>	Management Discussion & Analysis
<b>30</b>	簡明綜合損益表	<b>98</b>	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
<b>31</b>	簡明綜合全面收益表	<b>99</b>	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
<b>32</b>	簡明綜合財務狀況表	<b>100</b>	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
<b>34</b>	簡明綜合權益變動表	<b>102</b>	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
<b>36</b>	簡明綜合現金流量表	<b>104</b>	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
<b>38</b>	簡明財務報表附註	<b>106</b>	Notes to the Condensed Financial Statements
<b>64</b>	企業管治及其他資料	<b>132</b>	Corporate Governance and Other Information
<b>69</b>	股東資訊	<b>137</b>	Information for Shareholders



## 公司資料

(截至二零二四年八月二十七日，即本中期報告日期)

### 董事會

#### 執行董事

張貴清 (主席)  
肖俊強 (行政總裁)  
龐金營 (副總裁)  
甘沃輝 (財務總監)

#### 非執行董事

馬福軍  
郭磊

#### 獨立非執行董事

容永祺  
蘇錦樑  
林雲峯

### 委員會

#### 審核委員會

容永祺 (主席)  
蘇錦樑  
林雲峯

#### 提名委員會

張貴清 (主席)  
容永祺  
蘇錦樑  
林雲峯

#### 薪酬委員會

蘇錦樑 (主席)  
張貴清  
容永祺  
林雲峯

#### 可持續發展督導委員會

林雲峯 (主席)  
張貴清  
肖俊強  
容永祺  
蘇錦樑

### 授權代表

張貴清  
肖俊強  
龐金營 (張貴清的替任代表)  
甘沃輝 (肖俊強的替任代表)

### 公司秘書

黃綺華

### 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive,  
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
皇后大道東1號  
太古廣場3座7樓703室  
電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606

### 香港分行辦事處

香港灣仔  
軒尼詩道139號及駱克道138號  
中國海外大廈19樓  
電話：(852) 2823 7088  
傳真：(852) 3102 0683

## 公司資料 (續)

### 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive,  
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

### 投資者關係及公關聯繫

企業傳訊部  
電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：copl.ir@cohl.com

### 股份過戶登記香港分處

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

### 股份代號

香港聯交所*	2669
彭博	2669:HK
路透社	2669.HK

\* 現為深港通的合資格港股通股份之一

### 法律顧問

有關香港法律  
胡關李羅律師行

### 公司網頁

[www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)

### 有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

### 二零二四年財務日誌

中期業績公告	八月二十七日
中期股息除淨日	九月二十七日
暫停辦理股份過戶 登記手續	十月二日至 十月四日 (首尾兩天 包括在內)
中期股息記錄日	十月四日
中期股息派發日	十月二十一日

### 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 主席報告書

本人欣然公佈中海物業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」或「中海物業」）截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本集團於過去六個月的營業額為人民幣6,838.4百萬元，較去年同期的人民幣6,274.8百萬元\* 上升9.0%。本期經營溢利為人民幣995.4百萬元，較去年同期增加15.4%（二零二三年：人民幣862.8百萬元\*）。本公司普通股權持有人應佔溢利增加16.0% 至人民幣737.5百萬元（二零二三年：人民幣636.0百萬元\*）。每股基本及攤薄盈利為人民幣22.45仙（折合約為港幣24.51仙）（二零二三年：人民幣19.35仙\*（折合約為港幣22.09仙））。股東權益平均回報率為33.8%（二零二三年：37.6%\*）。在充分考慮本集團股息政策、資本市場期望、中期業績表現及未來業務發展所需後，董事會宣佈就截至二零二四年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣8.5仙，較去年同期上升港幣3.0仙或54.5%（二零二三年：每股港幣5.5仙）。

\* 自二零二三年全年業績開始，因採納人民幣作為本集團財務報表之呈列貨幣而重新表述。



## 主席報告書 (續)

二零二四年上半年，全球環境更趨複雜，地緣衝突有增無減，新興保護主義抬頭，動輒濫徵關稅，或於生產及供應端架設無理非關稅屏障，嚴重衝擊以市場供求為導向的自由貿易原則，消費物價通脹持續，令高息率金融政策吞噬投資意欲，影響需求。面對不平凡的挑戰，中國堅持穩步推進中國式現代化，進一步全面深化改革，儘管短期內有效需求不足的問題突出，且經濟回升向好基礎仍需鞏固，房地產市場仍處調整轉型過程，並待適應供求關係發生重大變化的新形勢。同時，物業管理行業以往的高速增長不復再，大型物企不再盲目追求擴規模，而是返璞歸真，專注於做精、做透、做好服務品質，在維持穩定現金流和業務發展速度的基礎上，以新的姿態繼續前行，踏入高質量穩步發展新階段。本集團相信，隨中國堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，並有效落實三中全會各項宏觀政策，將必有助生產穩定增長，需求持續恢復，居民收入陸續增加。高質量發展將引領全國上下取得嶄新階段進展，助力加快新動能、新優勢成長壯大。



## 主席報告書 (續)

二零二四年，乃本集團「十四·五」戰略規劃關鍵攻關期，中海物業作為頭部物企，憑藉資源稟賦、品牌優勢、規模效應和長期積累的運營實力，領先地位越加鞏固，將發揮示範帶頭作用，引領追求「服務為本、效益為先、規模為基」的協同均衡，明確以「中海式物業管理現代化」推進夯實高質量發展、市場化導向根基，形成服務美好生活作「核心」的四個角色定位：一是將分散管理的各種業態，滙聚成一體化服務能力，做城市運營服務的探索者；二是積極整合內外部資源，做全產業鏈發展的推動者；三是推進老舊社區建築物和配套設施煥新，城市微空間改善，撬動居民的公共服務消費，成為美好生活的守護者；四是與業主共建社區生態，與供應商共建項目履約生態，成為共建共治共享的建設者。踏入行業發展新階段，物業企業的服務對象由作為城市建設基本單元的小區／社區，伸延至無數基本單元滙聚成的城市，我們將大力發展城市空間綜合運營服務，與城市系統邏輯共融共生，作為城市建築物的管理者，乃至城市基礎服務的運營者，更是城市升級服務的深度參與者，促進政府的基層治理、業主的權益管理、企業的商業行為，三力合一。



## 主席報告書 (續)

中海物業秉持「我們經營幸福」的企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，以「中海式物業管理現代化」作為中長期目標，打造行業新質服務力，竭力成為城市空間的綜合服務運營商。我們提出「好時節、好物業、好社區」的品牌主張。「好時節」體現管理物的能力，通過優質的產品和服務，讓客戶賞心悅目、安居樂業；「好物業」體現服務人的能力，做到高效回應、預判需求，與業主、客戶、員工、合作方及政府建立更深入長遠的關係；「好社區」體現主人翁的意識，業主、物企、社區三者以主人翁的心態「人人有責、人人盡責」，建設人人享有的社會治理共同體。透過「三好」描繪「中海式物業管理現代化」的美好圖景，以回應客戶、行業、社會三方關切，從客戶視角體現價值承諾，從行業視角體現戰略外化，從社會視角體現我們作為企業公民的責任。





## 主席報告書 (續)

本集團以「業態」為基礎，基於物業服務合約，在住宅、非住宅、城市服務賽道持續深耕基礎服務質效，不斷提升項目履約質量，以增加客戶滿意度；同時，提供多元化城市生活服務（包括便民社區食堂、訂制家宴、快遞配送上門、居家養老增值、健康問診、理髮、維修清洗、打印、超市、寵物護理、休閒娛樂設施活動、文化導覽解說等），拉近與住戶間的距離，體現物業的人文關懷與軟性服務，以增加客戶黏性，厚植增值服務的沃土。以「生態」為延伸，在住戶增值服務、非住戶增值服務、科技領域創新發展，提升單位面積產值。業務間互相促進融合，通過做深做透垂直領域，構建獨特之中海物業「一幹多枝、多業協同」的業務邏輯，實現在管項目建築物保值增值。

為確保長期持續穩健經營，本集團始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，在物業管理服務標準化、精細化、差異定制化的道路上砥礪前行。而實現長期持續穩健增長的信心，主要來自中國城鎮化前景廣闊，帶動物業管理行業進入發展新階段，保障了行業成長性和穩定性，在持續發展的道路，本集團的品質服務價值漸獲市場認可，市場拓展與服務產品研發能力亦顯著提升。二零二四年上半年，本集團累計進駐168座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約40,178人，在管物業項目2,118個，服務面積接近422.7百萬平方米，在管賣場項目數量達403個。我們不斷豐富在管物業業態，拓展實現非住宅業態的覆蓋範圍，進一步豐富產品內容，包括商業綜合體、寫字樓、購物中心、



## 主席報告書 (續)

酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，新增合約包括北京恒毅大廈、北京天圓祥泰大廈、西安中煤陝西能源化工園區、淮安中移在線產業園、西安環普科技產業園、深圳南山區蛇口街道辦事處區域環衛清掃保潔服務項目、濟南濟中城發城管領域日常維管項目、院校物管項目（如：深圳龍華區下屬公辦學校、廣東湛江博雅學校、內蒙古財經大學、呼和浩特民族學院等）、南通海安人民醫院等；在港澳地區連續中標香港房屋委員會總部辦公大樓、澳門政府長者公寓、澳門最大街市祐漢街市等項目，同時為律政中心和前法國外方傳道會大樓提供物業及設施管理服務，並試行引入智能清潔機械人「小清」和巡邏機械人「小保」服務香港公共屋邨項目，以科技融入人文，亦伸延至醫院管理局轄下醫院聯網超過60%的醫院項目及香港醫管局總部大樓，目前政府管理項目覆蓋3個司、12個決策局和22個政策執行部門，穩居香港最大物業管理服務商及港澳地區最大中資物業服務企業的龍頭地位，於香港物業管理市場份額佔比排名第一。

## 主席報告書 (續)

本集團按照「一城一標桿、多業態創標桿」目標，持續打造高質量標桿項目，以保持客戶滿意度位於行業領先水平，並提高我們從社區到城市的物業服務水平，展示中海物業的領先管理模式、優秀產品服務力、持續創新力和城市競爭力。中海物業標桿項目已累計遍佈全國41座城市，共驗收評定53個項目，涉及五大業態，將創新引領、卓越品質、共建共用、綠色低碳、可持續發展的理念貫穿於項目運營全過程，其作為中海物業項目管理模式和業務改革全面落地的樣板載體，將通過與標準化建設相互融合，積極深化當地物業行業具備影響力的標桿項目（包括北京協和醫院、中國人民大學、張家口市經濟開發區），充分發揮創新引領示範帶動作用。同時，我們持續推進仲延房地產開發的全生命週期服務，為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、園境、室內精裝、審閱建築圖則、設備設施選型建議、精裝加載產品銷售代理、交付前營銷增值服務、尾盤銷售、基礎崗位承包、完美交付支援服務的全程無憂物業服務產品、交付查驗服務及工程服務品質監控等，上下游供應鏈整合能力顯著提升。



## 主席報告書 (續)

目前，本集團服務超過100家世界500強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴，獲得社會各界的高度認可，並入選為「2024物業管理上市公司高質量發展領先企業TOP1」、「2024中國物業服務滿意度領先企業NO.1」、「2024中國物業服務力百強企業TOP3」、「2024中國物業服務上市公司綜合實力TOP3」、「2024中國物業管理上市公司20強TOP4」、「2024中國上市物業服務投資價值優秀企業—第1位」及「2024物業管理上市公司領先企業市值認可TOP3」。同時，本集團位列明晟公司國際指數（簡稱MSCI）全球小盤股指數（中國地區）成份股，及持續獲納入滬港通及深港通名單及恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充分肯定。

本集團憑藉環境、社會及治理的良好表現，成功獲得「2024中國物業ESG可持續發展領先企業NO.1」、「2024中國物業低碳運營領先企業No.1」、「2024中國物業服務ESG發展優秀企業—第1位」、「港股上市公司ESG價值獎」以及「ESG企業傳訊獎」。中海物業始終秉承並踐行「以信營商、以綠為本、以賢為先、以誠服務」的可持續發展理念，檢視識別現有重要議題矩陣，提高對包括氣候變化、溫室氣體排放管理、能源管理、員工吸引與留存、信息安全與隱私保護、知識產權等方面的權重，打造卓越企業重要標誌，積極履行央企責任擔當。



## 主席報告書 (續)

自二零二四年二月一日起，正式施行國家發改委發佈的《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，明確物業服務的業務分類及內容，從「鼓勵類－其他服務業」調整至「鼓勵類－商務服務業」，並具體表述為：(1)住宅物業管理；(2)非住宅物業管理，體現了國家對物業管理行業重視程度的提升，及對物業服務多元化、綜合化的大力支持。展望未來，在全面市場化的激烈競爭中，本集團將以砥礪前行的領潮姿態，推動傳統物業向現代化服務轉型，以「科技創新、跨界合作」路徑實現「中海式物業管理現代化」，以「標桿項目、保值增值」呈現現代化專業水平價值，以「人才隊伍、企業風貌」彰顯現代化管理水平表現，全面推進生態鏈合作、服務體系、科技應用、品牌建立、人才隊伍及基礎管理的現代化建設。

最後，本人在此謹向董事會同仁及全體員工付出之努力、業務夥伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

**張貴清**

主席兼執行董事

香港，二零二四年八月二十七日



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 收益及營運業績

本集團是中華人民共和國（「中國」）領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提升客戶的滿意度，我們致力為所管理的物業保值增值，亦有助鞏固我們主航道上作為知名中、高端物業管理服務供應商的品牌知名度。

憑藉集團的品牌價值、口碑及規模優勢，我們穩步進行市場拓展，透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目，我們將盡力擴大經營規模。於二零二四年六月三十日，在管面積較去年底增加21.2百萬平方米或5.3%至422.7百萬平方米（於二零二三年十二月三十一日：401.5百萬平方米），其中，新增項目之46.7%來自獨立第三方，其合約額約達人民幣920.5百萬元。

下表載列於截至二零二四年六月三十日止六個月內本集團按項目來源新增訂單的明細：

	期內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
項目來源：			
中建及中海集團（附註）	11.3	53.3%	714.9
獨立第三方	9.9	46.7%	920.5
加總	21.2	100.0%	1,635.4

附註：「中建及中海集團」為中國建築集團有限公司及中國海外集團有限公司旗下成員（包括附屬公司、合營公司及聯營公司）。

## 管理層討論與分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 收益及營運業績 (續)

本集團推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，實現多業態並進，期內住宅項目和非住宅項目的新增面積貢獻佔比分別為65.1%及34.9%，相關合約額分別約達人民幣926.5百萬元及人民幣708.9百萬元。這些都持續鞏固了我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

下表載列於截至二零二四年六月三十日止六個月內本集團按項目類型新增訂單的明細：

項目類型：	期內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
住宅項目	13.8	65.1%	926.5
非住宅項目	7.4	34.9%	708.9
—商業及寫字樓	1.1	5.0%	486.1
—公共及其他物業	6.3	29.9%	222.8
加總	21.2	100.0%	1,635.4

## 管理層討論與分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 收益及營運業績 (續)

由於中國房地產市場仍處於調整轉型過程，成交下降，令物業管理行業整體增幅放緩。面對挑戰，本集團堅持穩中求進，並推動實現高質量發展。截至二零二四年六月三十日止六個月，整體收益較去年同期上升9.0%至人民幣6,838.4百萬元（二零二三年：人民幣6,274.8百萬元\*），主要由於(i)物業管理服務的包幹制在管面積增長；及(ii)住戶增值服務業務上升，惟升幅受非住戶增值服務倒退而部分抵銷。

下表載列於二零二四年上半年內本集團的收益明細：

#### 截至六月三十日止半年度

	二零二四年 收益		二零二三年 收益		變化	
	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
—包幹制	<b>73.8%</b>	<b>5,049,756</b>	70.1%	4,395,614	<b>654,142</b>	<b>14.9%</b>
—酬金制	<b>1.7%</b>	<b>116,149</b>	2.0%	127,313	<b>(11,164)</b>	<b>(8.8)%</b>
	<b>75.5%</b>	<b>5,165,905</b>	72.1%	4,522,927	<b>642,978</b>	<b>14.2%</b>
<b>增值服務：</b>						
—非住戶	<b>13.3%</b>	<b>911,541</b>	16.8%	1,055,992	<b>(144,451)</b>	<b>(13.7)%</b>
—住戶	<b>10.1%</b>	<b>687,441</b>	9.9%	623,148	<b>64,293</b>	<b>10.3%</b>
	<b>23.4%</b>	<b>1,598,982</b>	26.7%	1,679,140	<b>(80,158)</b>	<b>(4.8)%</b>
<b>停車位買賣業務</b>	<b>1.1%</b>	<b>73,547</b>	1.2%	72,744	<b>803</b>	<b>1.1%</b>
<b>加總</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,838,434</b>	100.0%	6,274,811	<b>563,623</b>	<b>9.0%</b>



## 管理層討論與分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 收益及營運業績 (續)

另一方面，嚴格的成本管控令直接經營成本控制在本期的人民幣5,690.1百萬元（二零二三年：人民幣5,269.5百萬元\*），主要透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等措施。因此，期內毛利率改善至16.8%（二零二三年：16.0%），毛利較去年同期增加14.2%至人民幣1,148.3百萬元（二零二三年：人民幣1,005.3百萬元\*）。

其他淨收入及收益為人民幣89.1百萬元（二零二三年：人民幣73.8百萬元\*），主要為來自更高之平均銀行存款及有效之庫務資金管理而帶來利息收入人民幣51.1百萬元；稅務優惠政策補助及政府補貼人民幣20.9百萬元，以及一次性回撥多計提之債務與匯兌收益共人民幣17.1百萬元。

期內，自有投資物業之公允價值變動虧損為人民幣4.8百萬元（二零二三年：公允價值變動虧損人民幣1.3百萬元\*）。



## 管理層討論與分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 收益及營運業績 (續)

經扣除本期的銷售及行政費用人民幣184.4百萬元(二零二三年:人民幣179.5百萬元\*)及金融資產及合同資產的淨減值計提人民幣52.7百萬元(二零二三年:人民幣35.5百萬元\*)後,經營溢利上升15.4%至人民幣995.4百萬元(二零二三年:人民幣862.8百萬元\*)。在精益管理架構下,持續對人手的控制,銷售及行政費用輕微上升2.8%。金融資產及合同資產的淨減值較去年同期上升,主要由於以下因素的複合效應:(i)於經營規模持續拓展下,貿易應收款按照賬齡採納較穩健減值比率6.7%計提(於二零二三年六月三十日:6.0%),減值增加至人民幣69.9百萬元(二零二三年:人民幣27.5百萬元\*);及(ii)期內追回部分代業主支付按酬金制管理物業的款項,其淨減值沖回為人民幣172百萬元(二零二三年:淨減值人民幣8.0百萬元\*)。

由於除稅前溢利上升,所得稅費用按不同地域應課稅率計提下,較去年同期增加13.1%至本期的人民幣252.9百萬元(二零二三年:人民幣223.6百萬元\*)。其中,就一間中國附屬公司已派發/預期派發股息的預扣所得稅計提人民幣9.3百萬元(二零二三年:人民幣20.4百萬元\*)已於本期入賬。

總結,截至二零二四年六月三十日止六個月,本公司普通股權持有人應佔溢利較去年同期上升16.0%,達人民幣737.5百萬元(二零二三年:人民幣636.0百萬元\*)。

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料

#### 物業管理服務

於二零二四年六月三十日，在管面積增加至422.7百萬平方米，較去年年底增加5.3%（於二零二三年十二月三十一日：401.5百萬平方米），其中，來自獨立第三方的在管面積比例及非住宅在管面積佔比分別為40.8%及30.4%（於二零二三年十二月三十一日：分別為40.5%及30.1%）。

下表載列於期末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二四年六月三十日 在管面積		於二零二三年十二月三十一日 在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
項目來源：				
中建及中海集團	250.3	59.2%	239.0	59.5%
獨立第三方	172.4	40.8%	162.5	40.5%
加總	422.7	100.0%	401.5	100.0%

下表載列於期末時本集團按項目類型的在管面積明細：

	於二零二四年六月三十日 在管面積		於二零二三年十二月三十一日 在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
項目類型：				
住宅項目	294.4	69.6%	280.6	69.9%
非住宅項目	128.3	30.4%	120.9	30.1%
—商業及寫字樓	22.1	5.2%	21.0	5.2%
—公共及其他物業	106.2	25.2%	99.9	24.9%
加總	422.7	100.0%	401.5	100.0%

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業管理服務 (續)

於截至二零二四年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之75.5% (二零二三年：72.1%)，較去年同期增加14.2%至人民幣5,165.9百萬元 (二零二三年：人民幣4,522.9百萬元\*)，增幅主要來自於包幹制合同中在管面積的持續上升。

期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之97.8%及2.2% (二零二三年：分別佔97.2%及2.8%)。

下表載列於期內本集團物業管理服務分部收益的明細：

	截至六月三十日止半年度					
	二零二四年 分部收益		二零二三年 分部收益		變化	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元 (重新表述)	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務：						
—包幹制	5,049,756	97.8%	4,395,614	97.2%	654,142	14.9%
—酬金制	116,149	2.2%	127,313	2.8%	(11,164)	(8.8)%
加總	5,165,905	100.0%	4,522,927	100.0%	642,978	14.2%

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業管理服務 (續)

於二零二四年六月三十日，包幹制和酬金制的在管面積比率為83.6%對16.4%（於二零二三年十二月三十一日：83.3%對16.7%）。

下表載列於期末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二四年六月三十日 在管面積		於二零二三年十二月三十一日 在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
合約制：				
包幹制的物業管理合同	353.5	83.6%	334.5	83.3%
酬金制的物業管理合同	69.2	16.4%	67.0	16.7%
加總	422.7	100.0%	401.5	100.0%

期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的分部毛利率分別為13.5%及100.0%（二零二三年：分別為12.2%及100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率上升至15.4%（二零二三年：14.7%），其中，包幹制毛利率有所提升，主要由於對物資成本及雜費的嚴格控制，以及持續的分包力度。

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業管理服務 (續)

加上隨著分部收入的持續上升，於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部毛利比去年同期上升20.1%，達人民幣797.9百萬元（二零二三年：人民幣664.4百萬元\*）。

下表載列於期內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	截至六月三十日止半年度					
	二零二四年		二零二三年		毛利變化	
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	人民幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
—包幹制	<b>681,768</b>	<b>13.5%</b>	537,117	12.2%	<b>144,651</b>	<b>26.9%</b>
—酬金制	<b>116,149</b>	<b>100.0%</b>	127,313	100.0%	<b>(11,164)</b>	<b>(8.8)%</b>
<b>加總</b>	<b>797,917</b>	<b>15.4%</b>	664,430	14.7%	<b>133,487</b>	<b>20.1%</b>

經扣除分部行政費用和貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業款項的淨減值及計及其他收益後，本期物業管理服務分部利潤上升22.6%至人民幣719.9百萬元（二零二三年：人民幣587.1百萬元\*）。

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二四年六月三十日止六個月，非住戶子分部收益佔總收益的13.3%（二零二三年：16.8%），並減少13.7%至人民幣911.5百萬元（二零二三年：人民幣1,056.0百萬元\*），主要由於(i)處於調整轉型之地產行業抑壓了對新入伙項目之設備安裝、專項及智慧化工程業務量，以及減少了物業發展商對交付前服務（如發展中物業賣場示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）及銷項查驗服務的需求；(ii)調節銷售組合結構以強化核心業務，但同時減少了毛利率較低的硬件產品銷售。

下表載列於期內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至六月三十日止半年度			
	二零二四年 子分部收益 人民幣千元	二零二三年 子分部收益 人民幣千元 (重新表述)	變化	
			人民幣千元	百分比
<b>非住戶增值服務：</b>				
工程服務	<b>491,667</b>	588,695	<b>(97,028)</b>	<b>(16.5)%</b>
交付前服務	<b>299,133</b>	337,345	<b>(38,212)</b>	<b>(11.3)%</b>
銷項查驗服務	<b>87,139</b>	105,047	<b>(17,908)</b>	<b>(17.0)%</b>
顧問諮詢服務	<b>33,602</b>	24,905	<b>8,697</b>	<b>34.9%</b>
加總	<b>911,541</b>	1,055,992	<b>(144,451)</b>	<b>(13.7)%</b>

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 非住戶增值服務 (續)

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率為14.1%（二零二三年：13.5%），反映調節銷售組合及降低物資採購成本之結果。整體而言，子分部毛利下跌幅度局限於10.3%至人民幣128.1百萬元（二零二三年：人民幣142.9百萬元\*）。

於扣除較高的子分部費用（主要為改良工程業務系統之研發費用）後，非住戶增值服務之子分部利潤，較去年同期下跌16.9%至人民幣89.0百萬元（二零二三年：人民幣107.0百萬元\*）。

#### 住戶增值服務

住戶增值服務子分部服務涵蓋(i)社區資產經營（例如：租賃協助、房產交易代理託管、公共空間租賃協助、向物業業主提供一站式商舖資產管理服務及自有產權房產的租賃）；(ii)居家生活服務（以滿足物業住戶各方面的居家生活需求，包括房屋生態、家居家裝、新零售、到家服務、旅遊休閒、教育培訓、健康養老、汽車服務、平台服務等）；及(iii)商業服務運營（以滿足商務用戶的需求）。客戶對本集團傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。



## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 住戶增值服務 (續)

於截至二零二四年六月三十日止六個月，住戶子分部收益佔總收益的10.1%（二零二三年：9.9%），並增加10.3%至人民幣687.4百萬元（二零二三年：人民幣623.1百萬元\*）。透過成功的市場營銷，令零售消費及社區團購錄得強勁增長，惟美居服務需求疲弱。而社區資產經營服務競爭激烈，需透過地區的聯營合作伙伴以進行市場滲透。

下表載列於期內本集團住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至六月三十日止半年度			
	二零二四年 子分部收益 人民幣千元	二零二三年 子分部收益 人民幣千元 (重新表述)	變化	
			人民幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務	310,710	288,381	22,329	7.7%
居家生活服務及商業服務運營	376,731	334,767	41,964	12.5%
加總	687,441	623,148	64,293	10.3%

住戶增值服務子分部毛利率輕微上升至30.2%（二零二三年：29.3%），子分部毛利則增加13.6%至人民幣207.7百萬元（二零二三年：人民幣182.9百萬元\*）。

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 住戶增值服務 (續)

於扣除子分部費用後，住戶增值服務之子分部利潤較去年同期上升12.3%，至人民幣198.3百萬元（二零二三年：人民幣176.5百萬元\*）。

#### 停車位買賣業務

我們透過取得不受限制的權利以及控制及協調本集團管理物業的停車位銷售的能力，本集團可為有關物業的住戶帶來更多便利及創造更高價值，從而加強本集團於該等物業內設施的整體管理。這亦令本集團可發揮其現有充足的現金水平優勢及提升股東價值。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，停車位買賣業務分部收益較去年同期微升1.1%至人民幣73.5百萬元（二零二三年：人民幣72.7百萬元\*）。期內出售車位較多，為1,254個（二零二三年：898個），惟受平均成交單價下跌，導致分部利潤減少至人民幣13.9百萬元（二零二三年：人民幣14.5百萬元\*）。



## 管理層討論與分析 (續)

### 流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適槓桿和充足的現金水平。於二零二四年六月三十日，流動資產淨值為人民幣4,006.7百萬元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣3,565.6百萬元）。

銀行結餘及現金較去年底減少2.4%至人民幣5,005.3百萬元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣5,130.7百萬元），其中人民幣佔87.7%，而港幣／澳門幣則佔12.3%。

於二零二四年六月三十日，本集團之短期無抵押人民幣借貸折合人民幣59.5百萬元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣56.4百萬元）。於截至二零二四年六月三十日止六個月，借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為3.1%。



## 管理層討論與分析 (續)

### 匯率波動風險

由於本集團主要在中國之物業管理業務採用人民幣作為收入、應收及應付款項及開支等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。自二零二三年年度全年業績開始，編製綜合財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣，減少人民幣匯率波動對以港幣計價的財務表現造成折算影響，以更準確反映本集團的營運情況，惟匯率波動仍可能因合併後就港澳業務的貨幣換算而影響我們按人民幣表述的資產淨值及財務業績。倘港元兌人民幣升值／貶值，我們將錄得按人民幣表述的資產淨值及財務業績的下跌／上升。目前，本集團並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期本集團的業務及營運，由於匯率波動而出現任何重大不利影響。

本集團將緊密監察匯率的波動，並會考慮適當之貨幣對沖政策以減少明顯的匯率風險，並在適當時候進行有關對沖安排。



## 管理層討論與分析 (續)

### 資本開支

於截至二零二四年六月三十日止六個月，資本開支（主要為新增之裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備、租賃使用權資產（包括資本化租賃承擔）及軟件系統）為人民幣103.6百萬元。

### 資本承擔及或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團之資本承擔為人民幣9.8百萬元，主要與合營公司之股本投資及購置軟件系統相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要向一間同級附屬公司及銀行就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為人民幣307.9百萬元。同時，為替代本集團參加中國海外發展有限公司、中國建築國際集團有限公司及中國海外宏洋集團有限公司之旗下項目競標時的若干要求，本公司向其提供公司擔保，總額分別為人民幣50.0百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

除上文所披露外，於二零二四年六月三十日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。



## 管理層討論與分析 (續)

### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二四年六月三十日止六個月，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

### 僱員

於二零二四年六月三十日，本集團僱用約40,178名員工（於二零二三年十二月三十一日：43,012名）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二四年六月三十日止六個月，總員工成本約為人民幣2,245.2百萬元（二零二三年：人民幣2,653.5百萬元\*）。

本集團的全方位培訓課程為員工提供課室及在線培訓，提高彼等的技術及服務知識，以及關於行業品質標準及工作場所安全標準的知識。

\* 自二零二三年全年業績開始，因採納人民幣作為本集團財務報表之呈列貨幣而重新表述。

## 簡明綜合損益表

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二三年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
<b>收益</b>	5	<b>6,838,434</b>	6,274,811
直接經營成本		<b>(5,690,146)</b>	(5,269,525)
<b>毛利</b>		<b>1,148,288</b>	1,005,286
其他淨收入及收益	6	<b>89,062</b>	73,772
自有投資物業之公允價值虧損淨額		<b>(4,813)</b>	(1,280)
銷售及行政費用		<b>(184,429)</b>	(179,459)
金融資產及合同資產減值淨額		<b>(52,666)</b>	(35,524)
<b>經營溢利</b>		<b>995,442</b>	862,795
財務費用	7	<b>(3,833)</b>	(3,120)
應佔合營公司溢利		<b>4,816</b>	3,891
應佔聯營公司溢利		<b>97</b>	84
<b>除稅前溢利</b>	4, 8	<b>996,522</b>	863,650
所得稅開支	9	<b>(252,871)</b>	(223,588)
<b>期內溢利</b>		<b>743,651</b>	640,062
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司普通股權持有人		<b>737,524</b>	635,961
非控股權益		<b>6,127</b>	4,101
		<b>743,651</b>	640,062
<b>本公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>	11	人民幣仙	人民幣仙
基本及攤薄		<b>22.45</b>	19.35

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
期內溢利	<b>743,651</b>	640,062
<b>其他全面收益／(虧損)</b>		
<b>其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益：</b>		
— 換算附屬公司財務報表之匯兌差額	<b>4,968</b>	12,414
— 換算聯營公司財務報表之匯兌差額	<b>11</b>	13
	<b>4,979</b>	12,427
<b>其後將不會重新分類至損益的其他全面收益／ (虧損)：</b>		
— 換算本公司財務報表之匯兌差額	<b>252</b>	(5,266)
經扣除所得稅項後，期內其他全面收益	<b>5,231</b>	7,161
期內全面收益總額	<b>748,882</b>	647,223
<b>以下人士應佔：</b>		
本公司普通股權持有人	<b>742,755</b>	643,122
非控股權益	<b>6,127</b>	4,101
	<b>748,882</b>	647,223



## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	<b>110,755</b>	112,812
投資物業		<b>169,107</b>	174,420
使用權資產	12	<b>72,870</b>	57,335
無形資產	12	<b>225,423</b>	184,516
於合營公司的投資		<b>19,511</b>	14,695
於聯營公司的投資		<b>249</b>	149
應收關聯公司款	15	<b>75,026</b>	75,026
預付款		<b>17,182</b>	16,260
遞延稅項資產		<b>56,540</b>	44,745
<b>非流動資產總額</b>		<b>746,663</b>	679,958
<b>流動資產</b>			
存貨	13	<b>689,150</b>	735,645
貿易應收款、應收保固金及其他合同資產	14	<b>3,311,220</b>	2,481,456
預付款、按金及其他應收款		<b>1,034,794</b>	1,002,172
應收直接控股公司款	15	<b>2,064</b>	1,941
應收同級附屬公司款	15	<b>570,986</b>	486,202
應收其他關聯公司款	15	<b>109,694</b>	92,789
現金及銀行結餘		<b>5,005,287</b>	5,130,660
<b>流動資產總額</b>		<b>10,723,195</b>	9,930,865
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	16	<b>2,304,697</b>	1,993,794
其他應付款及應付費用		<b>1,106,383</b>	959,071
自管理物業收取的臨時款項		<b>1,170,111</b>	1,282,986
預收款及其他按金		<b>1,642,748</b>	1,700,060
應付同級附屬公司款	17	<b>22,299</b>	17,807
應付其他關聯公司款	17	<b>39,603</b>	31,360
應付所得稅項		<b>327,231</b>	281,723
銀行借款	18	<b>59,538</b>	56,359
租賃負債		<b>43,877</b>	42,081
<b>流動負債總額</b>		<b>6,716,487</b>	6,365,241
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,006,708</b>	3,565,624
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,753,371</b>	4,245,582

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>68,924</b>	55,192
遞延稅項負債		<b>27,996</b>	13,373
非流動負債總額		<b>96,920</b>	68,565
資產淨值		<b>4,656,451</b>	4,177,017
<b>權益</b>			
本公司普通股權持有人應佔權益總額			
已發行股本	19	<b>2,677</b>	2,679
儲備		<b>4,593,540</b>	4,118,686
非控股權益		<b>4,596,217</b>	4,121,365
		<b>60,234</b>	55,652
權益總額		<b>4,656,451</b>	4,177,017

## 簡明綜合權益變動表

	本公司普通股權持有人應佔									
	物業			中國			總計	非控股權益	權益總額	
	已發行股本	重估儲備	匯兌儲備	法定儲備	特別儲備	資本儲備				保留溢利
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	
於二零二三年一月一日(經審核)	2,679	41,080	(2,194)	299,758	(191,427)	20,533	3,007,559	3,177,988	45,437	3,223,425
期內溢利	-	-	-	-	-	-	635,961	635,961	4,101	640,062
<b>期內其他全面收益/(虧損):</b>										
<i>其後將可能重新分類至損益的其他全面收益:</i>										
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	12,414	-	-	-	-	12,414	-	12,414
換算聯營公司財務報表之匯兌差額	-	-	13	-	-	-	-	13	-	13
<i>其後將不會重新分類至損益的其他全面虧損:</i>										
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	(5,266)	-	-	-	-	(5,266)	-	(5,266)
期內全面收益總額	-	-	7,161	-	-	-	635,961	643,122	4,101	647,223
由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付 (附註8)	-	-	-	-	-	1,936	-	1,936	-	1,936
轉入中國法定儲備	-	-	-	21,484	-	-	(21,484)	-	-	-
來自附屬公司非控股權益持有人的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	3,920	3,920
向附屬公司非控股權益持有人的股息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,170)	(2,170)
二零二二年末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(240,427)	(240,427)	-	(240,427)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	2,679	41,080	4,967	321,242	(191,427)	22,469	3,381,609	3,582,619	51,288	3,633,907

## 簡明綜合權益變動表 (續)

	本公司普通股權持有人應佔									
	物業		中國					總計	非控股權益	權益總額
	已發行股本	重估儲備	匯兌儲備	法定儲備	特別儲備	資本儲備	保留溢利			
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	
於二零二四年一月一日 (未經審核)	2,679	41,080	7,093	366,566	(191,427)	21,143	3,874,231	4,121,365	55,652	4,177,017
期內溢利	-	-	-	-	-	-	737,524	737,524	6,127	743,651
<b>期內其他全面收益:</b>										
<u>其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益:</u>										
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	4,968	-	-	-	-	4,968	-	4,968
換算聯營公司財務報表之匯兌差額	-	-	11	-	-	-	-	11	-	11
<u>其後將不會重新分類至損益的其他全面收益:</u>										
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	252	-	-	-	-	252	-	252
期內全面收益總額	-	-	5,231	-	-	-	737,524	742,755	6,127	748,882
由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付 (附註8)	-	-	-	-	-	259	-	259	-	259
轉入中國法定儲備	-	-	-	12,246	-	-	(12,246)	-	-	-
向附屬公司非控股權益持有人的股息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	(927)	(927)
股份回購及註銷 (附註19)	(2)	-	-	-	-	-	(11,480)	(11,482)	-	(11,482)
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(618)	(618)
二零二三年末期股息 (附註10)	-	-	-	-	-	-	(256,680)	(256,680)	-	(256,680)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	2,677	41,080	12,324	378,812	(191,427)	21,402	4,331,349	4,596,217	60,234	4,656,451

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
用於經營業務的現金流量淨額		<b>(80,010)</b>	(189,813)
用於投資業務的現金流量			
已收利息		<b>44,476</b>	44,747
購買物業、廠房及設備項目	12	<b>(18,042)</b>	(24,766)
購買無形資產	12	<b>(47,748)</b>	(50,027)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款		<b>(400,000)</b>	(700,000)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款		<b>373,910</b>	650,000
用於投資業務的現金流量淨額		<b>(47,404)</b>	(80,046)
用於融資業務的現金流量			
租賃付款的利息部分	7	<b>(2,908)</b>	(2,320)
租賃付款的本金部分		<b>(18,578)</b>	(20,146)
銀行借款利息	7	<b>(925)</b>	(800)
銀行借貸提款		<b>3,179</b>	-
銀行借貸還款		-	(13,000)
來自附屬公司非控股權益持有人的注資		-	3,920
支付於附屬公司非控股權益持有人的股息		<b>(927)</b>	(2,170)
支付於股份之回購及註銷	19	<b>(11,482)</b>	-
用於融資業務的現金流量淨額		<b>(31,641)</b>	(34,516)
現金及現金等額項目減少淨額		<b>(159,055)</b>	(304,375)
本期初的現金及現金等額項目		<b>3,191,750</b>	2,418,185
外幣匯率轉變的影響淨額		<b>7,592</b>	7,747
本期末的現金及現金等額項目		<b>3,040,287</b>	2,121,557

## 簡明綜合現金流量表 (續)

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
<b>現金及現金等額項目結餘分析</b>		
簡明綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	<b>5,005,287</b>	3,881,557
減：原到期日超過三個月的無抵押銀行存款	<b>(1,965,000)</b>	(1,760,000)
簡明綜合現金流量表所列的現金及 現金等額項目	<b>3,040,287</b>	2,121,557

## 簡明財務報表附註

### 1. 一般事項

中海物業集團有限公司（「本公司」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及主要營業地點為香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室。

本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中海集團」），該公司於香港註冊成立，及本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業及由中國國務院國資委控制。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供物業管理服務及向非住戶及住戶提供增值服務；以及停車位買賣。

截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及聯交所證券上市規則之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二三年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以人民幣列帳及所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

本中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二四年八月二十七日獲批准刊發。



## 簡明財務報表附註 (續)

### 2. 主要會計政策

除投資物業以公允價值計量外，本中期財務報表乃按照歷史成本法編製。

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表之會計政策一致。

本公司對本集團綜合財務報表呈列貨幣作出變更，由過往財政期間的港幣改為自截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣。變更呈列貨幣的影響已根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」追溯入賬，並經重新表述比較數字。本集團綜合財務報表中的比較數字之呈列猶如人民幣一直為本集團綜合財務報表之呈列貨幣。





## 簡明財務報表附註(續)

### 3. 會計政策及披露變動

本集團於本期間之財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(其後統稱「經修訂香港財務報告準則」):

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債 (二零二零年修訂本)
香港會計準則第1號(修訂本)	有契約之非流動負債 (二零二二年修訂本)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本期間採納以上經修訂香港財務報告準則對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。

本集團尚未於該等財務報表應用以下與本集團有關並已頒佈未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類與衡量之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表列報和披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>1</sup>

1 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

## 簡明財務報表附註 (續)

### 3. 會計政策及披露變動 (續)

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對財務報表內某些項目之披露及重新計量造成變化。根據現有資料對此等準則進行的初步評估，於此等準則生效時，對本集團的業績和財務狀況並無重大影響。

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務分部，並有以下三個經呈報的經營分部如下：

- (a) 物業管理服務分部從事為住宅社區（包括綜合用途物業）、商用物業、政府物業及建築工地提供物業管理服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等。



## 簡明財務報表附註(續)

### 4. 經營分部資料(續)

(b) 增值服務分部包括：

- (i) 非住戶增值服務子分部從事為物業發展商及其他物業管理公司等提供工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。
- (ii) 住戶增值服務子分部從事提供社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)、居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求)及商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。

(c) 停車位買賣業務分部從事停車位買賣。

#### 分部資料基準

本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」，識別為本公司執行董事及若干高級管理層)分別監察本集團各經營分部的業績，以便就包括資源分配及表現評估之衡量標準作出決定。分部表現乃根據多方面考慮，包括但不限於經呈報分部溢利評估，而其計量與本集團的除稅前溢利一致，惟該計量不包括公司開支(包括專業費用及員工成本)。

分部間收益及轉移乃參照按當時市場價格向來自第三方的收益所用的定價進行交易。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 4. 經營分部資料 (續)

#### 分部收益及業績

截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)

	增值服務					總計 人民幣千元
	物業 管理服務 人民幣千元	非住戶		小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	
		非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元			
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益 (附註5)	5,165,905	911,541	687,441	1,598,982	73,547	6,838,434
分部間收益	86,144	317,630	53,033	370,663	-	456,807
	5,252,049	1,229,171	740,474	1,969,645	73,547	7,295,241
<u>對賬:</u>						
分部間收益對銷						(456,807)
已報告之總收益						6,838,434
經呈報分部業績	719,879	88,970	198,294	287,264	13,879	1,021,022
<u>對賬:</u>						
公司支出·淨額						(24,500)
除稅前溢利						996,522

## 簡明財務報表附註 (續)

### 4. 經營分部資料 (續)

#### 分部收益及業績 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核) (重新表述)

	物業 管理服務 人民幣千元 (重新表述)	增值服務		小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位 買賣業務 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		非住戶	住戶			
		人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元 (重新表述)			
<b>經呈報分部收益</b>						
來自外部客戶的收益 (附註5)	4,522,927	1,055,992	623,148	1,679,140	72,744	6,274,811
分部間收益	44,962	264,108	88,299	352,407	-	397,369
	4,567,889	1,320,100	711,447	2,031,547	72,744	6,672,180
<b>對賬：</b>						
分部間收益對銷						(397,369)
已報告之總收益						6,274,811
<b>經呈報分部業績</b>	587,140	107,019	176,510	283,529	14,480	885,149
<b>對賬：</b>						
公司支出·淨額						(21,499)
除稅前溢利						863,650

## 簡明財務報表附註 (續)

### 5. 收益

#### 收益資料明細

##### 貨品或服務類型

按貨品或服務類型(即提供物業管理服務、提供非住戶及住戶增值服務及停車位買賣)劃分的客戶合約收益於各經呈報經營分部(即物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務)確認,來自該等經呈報經營分部的收益的詳情載於附註4「經營分部資料」。

##### 收益確認時間

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	物業 管理服務 人民幣千元	增值服務		小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		非住戶	住戶			
		人民幣千元	人民幣千元			
在某個時間點轉移的貨品或服務	-	-	492,013	492,013	71,559	563,572
隨著時間的推移轉移的服務	5,165,905	911,541	186,831	1,098,372	-	6,264,277
來自客戶合約的收益總額	5,165,905	911,541	678,844	1,590,385	71,559	6,827,849
來自其他來源的收益 - 租金收入	-	-	8,597	8,597	1,988	10,585
來自外部客戶的總收益	5,165,905	911,541	687,441	1,598,982	73,547	6,838,434

## 簡明財務報表附註(續)

### 5. 收益(續)

#### 收益資料明細(續)

##### 收益確認時間(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)(重新表述)

分部	物業 管理服務 人民幣千元 (重新表述)	增值服務		小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位 買賣業務 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		非住戶	住戶			
		人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元 (重新表述)			
在某個時間點轉移的貨品或服務	-	-	439,824	439,824	69,551	509,375
隨著時間的推移轉移的服務	4,522,927	1,055,992	174,931	1,230,923	-	5,753,850
來自客戶合約的收益總額	4,522,927	1,055,992	614,755	1,670,747	69,551	6,263,225
來自其他來源的收益						
—租金收入	-	-	8,393	8,393	3,193	11,586
來自外部客戶的總收益	4,522,927	1,055,992	623,148	1,679,140	72,744	6,274,811

#### 地區市場

所有類型的收益都來自中國(包括中國內地、香港及澳門)。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 6. 其他淨收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	—	1,247
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	<b>8,332</b>	16,916
— 其他政府補助	<b>12,598</b>	10,158
	<b>20,930</b>	28,321
利息收入	<b>51,055</b>	36,605
其他	<b>17,077</b>	8,846
	<b>89,062</b>	73,772



## 簡明財務報表附註 (續)

### 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
租賃負債利息支出	2,908	2,320
短期銀行借款利息支出	925	800
	<b>3,833</b>	3,120

### 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及最高行政人員 薪酬及以股份為基礎之付款（附註）	2,245,153	2,653,472
分包成本	2,558,010	1,632,047

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月，予若干董事、高級管理層及其他員工的以股份為基礎之付款已於損益確認，並相應計入權益，其金額為人民幣259,000元（二零二三年：人民幣1,936,000元（重新表述））。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 9. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
本期：		
香港	2,269	9,175
澳門	180	100
中國內地	238,309	200,598
中國預扣所得稅	9,252	20,387
	250,010	230,260
遞延	2,861	(6,672)
總計	252,871	223,588

## 簡明財務報表附註 (續)

### 9. 所得稅開支 (續)

附註：

- (a) 本集團於期內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 %	二零二三年 %
中國內地*	25	25
香港	16.5	16.5
澳門	12	12

\* 根據中國相關法例及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可按優惠企業所得稅率繳稅。

- (b) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按優惠稅率5% (二零二三年：5%) 繳納。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 10. 股息

關於截至二零二三年十二月三十一日止年度的股息人民幣256,680,000元，已於二零二四年七月支付（二零二三年：人民幣240,427,000元（重新表述））。

於二零二四年八月二十七日，董事會宣佈向於二零二四年十月四日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣8.5仙（二零二三年：港幣5.5仙），合共約人民幣255,075,000元（二零二三年：人民幣167,427,000元（重新表述）），相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認於權益內。

### 11. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有人之期內應佔溢利人民幣737,524,000元（二零二三年：人民幣635,961,000元（重新表述））及期內已發行普通股加權平均數3,285,370,350（二零二三年：3,286,860,460）計算。

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月止並無發行潛在攤薄普通股，概無對該等期間內所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 12. 物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的資本開支為人民幣103,557,000元（二零二三年：人民幣79,964,000元（重新表述）），包括新增物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產，其價值分別為人民幣18,042,000元、人民幣47,748,000元及人民幣37,767,000元（二零二三年：分別為人民幣24,766,000元（重新表述）、人民幣50,027,000元（重新表述）及人民幣5,171,000元（重新表述））。

### 13. 存貨

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
停車位	<b>686,686</b>	731,821
其他	<b>2,464</b>	3,824
	<b>689,150</b>	735,645

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 14. 貿易應收款、應收保固金及其他合同資產

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	<b>3,490,035</b>	2,620,531
應收保固金及其他合同資產	<b>58,924</b>	31,147
貿易應收款、應收保固金及其他合同資產	<b>3,548,959</b>	2,651,678
減：減值	<b>(237,739)</b>	(170,222)
	<b>3,311,220</b>	2,481,456

附註：

貿易應收款為不計息，並源自就按包幹制管理物業提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業管理服務協議的條款收取，住戶須在本集團發出繳款通知書時支付。提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。來自停車位買賣業務的收入乃按照相關銷售及購買協議的條款收取。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 14. 貿易應收款、應收保固金及其他合同資產 (續)

附註：(續)

本集團貿易應收款的信貸期乃經過與按包幹制管理物業的租戶、增值服務及停車位買賣業務的客戶磋商，並按一般商業條款訂立。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

若本集團在無條件有權根據合約條款收取代價前將貨品或服務轉讓予客戶，則按有條件賺取的代價確認合同資產。當收取代價的權利成為無條件時，彼等被重新分類為貿易應收款。

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
一個月內	960,496	922,937
一至三個月	771,313	489,820
三至十二個月	1,094,094	721,614
一至兩年	394,568	271,767
兩年以上	269,564	214,393
	<b>3,490,035</b>	2,620,531

## 簡明財務報表附註 (續)

### 15. 應收關聯方的結餘

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收直接控股公司的結餘		
貿易性質	2,064	1,941
應收同級附屬公司的結餘		
貿易性質	557,383	458,139
預付款	13,603	28,063
	570,986	486,202
應收其他關聯公司(包括同級附屬公司的 合營公司及聯營公司)的結餘		
分類為流動資產的部分：		
貿易性質	109,496	90,682
預付款	198	2,107
	109,694	92,789
分類為非流動資產的部分：		
非貿易性質	75,026	75,026
應收關聯方的結餘總額	757,770	655,958



## 簡明財務報表附註 (續)

### 15. 應收關聯方的結餘 (續)

於報告期末應收關聯方貿易性質的結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
一個月內	<b>814</b>	797
一至三個月	<b>39</b>	116
三個月以上	<b>1,211</b>	1,028
	<b>2,064</b>	1,941

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
一個月內	<b>174,306</b>	131,573
一至三個月	<b>96,375</b>	98,086
三至十二個月	<b>148,745</b>	138,955
一至兩年	<b>65,783</b>	65,185
兩年以上	<b>72,174</b>	24,340
	<b>557,383</b>	458,139

## 簡明財務報表附註 (續)

### 15. 應收關聯方的結餘 (續)

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收其他關聯公司的結餘		
一個月內	42,803	37,544
一至三個月	17,454	13,550
三至十二個月	31,235	19,938
一至兩年	9,839	14,416
兩年以上	8,165	5,234
	<b>109,496</b>	90,682

### 16. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	1,152,156	851,047
一至三個月	442,632	525,320
三至十二個月	547,793	475,081
一年至兩年	114,192	112,567
兩年以上	47,924	29,779
	<b>2,304,697</b>	1,993,794

## 簡明財務報表附註 (續)

### 17. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期間期末時，按發票日期的應付關聯方貿易性質結餘的明細和賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應付同級附屬公司的結餘－貿易性質</b>		
一個月內	<b>9,908</b>	6,669
一至三個月	<b>2,427</b>	1,414
三至十二個月	<b>4,850</b>	2,322
一至兩年	<b>2,803</b>	715
兩年以上	<b>926</b>	1,189
	<b>20,914</b>	12,309
－預收款項	<b>1,385</b>	5,498
	<b>22,299</b>	17,807
<b>應付其他關聯公司(包括同級附屬公司的 合營公司及聯營公司)的結餘－貿易性質</b>		
一個月內	<b>3,929</b>	4,267
一至三個月	<b>4,319</b>	2,415
三至十二個月	<b>6,939</b>	12,908
一至兩年	<b>14,392</b>	770
兩年以上	<b>338</b>	56
	<b>29,917</b>	20,416
－預收款項	<b>9,686</b>	10,944
	<b>39,603</b>	31,360
<b>應付關聯方的結餘總額</b>	<b>61,902</b>	49,167

## 簡明財務報表附註 (續)

### 18. 銀行借款

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款—無抵押	59,538	56,359

於二零二四年六月三十日，本集團的短期、無抵押銀行借款以人民幣計價為人民幣59,538,000元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣56,359,000元），按浮動利率中國貸款市場報價利率減指定利率計算。截至二零二四年六月三十日止六個月，加權平均實際利率為每年3.1%。

### 19. 股本

已發行及繳足：

	人民幣千元
於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日（經審核）、 二零二四年一月一日（未經審核） （每股港幣0.001元之3,286,860普通股）	2,679
股份回購及註銷（附註） （每股港幣0.001元之2,900,000普通股）	(2)
於二零二四年六月三十日（未經審核） （每股港幣0.001元之3,283,960普通股）	2,677

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司已從聯交所回購及註銷其上市股份合共2,900,000股，總代價為人民幣11,482,000元，並根據開曼群島公司法，從本公司未分配利潤中支付。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 20. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>已訂約但未撥備：</b>		
於合營公司的資本投資	<b>2,550</b>	2,550
收購無形資產項目	<b>7,213</b>	24,006
	<b>9,763</b>	26,556

### 21. 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該等銀行提供彌償保證，金額分別約為人民幣67,700,000元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣77,679,000元）及人民幣240,182,000元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣216,123,000元）。

此外，我們已向兩家同級附屬公司及一家關聯公司就投標保證金、銀行發出的履約保證或中標後的履約保證金提供企業擔保，分別約人民幣80,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣80,000,000元）及人民幣20,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：人民幣20,000,000元），以確保合約的履行及結算時的品質保證。

## 簡明財務報表附註 (續)

### 22. 關聯方披露

下表載列於二零二四年六月三十日，主要關聯方（定義見香港會計準則第24號（經修訂）「關聯方的披露事項」）之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯方	與本集團的關係
中建集團	最終控股公司
中國建築股份有限公司（「中建股份」）	中介控股公司
中海集團	直接控股公司
中國海外發展有限公司（「中國海外發展」） 及其附屬公司	同級附屬公司
中國建築國際集團有限公司 （「中國建築國際」）及其附屬公司	同級附屬公司
中國海外宏洋集團有限公司及 其他關聯方之合營公司及聯營公司	其他關聯公司

## 簡明財務報表附註 (續)

### 22. 關聯方披露 (續)

除該等簡明財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於期內與關聯方有以下重大交易：

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
<b>中建集團及其附屬公司 (不包括中海集團及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>79,749</b>	77,996
已付租金	(ii)	<b>2,076</b>	1,999
<b>中海集團及其附屬公司 (不包括中國海外發展、中國建築國際及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>7,470</b>	5,196
已付租金	(ii)	<b>1,331</b>	1,273
<b>其他同級附屬公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>558,723</b>	691,839
已付租金及水電費支出	(ii)	<b>51,103</b>	59,626
承諾之物料採購及供應鏈管理服務	(iii)	<b>18</b>	1,188
<b>其他關聯公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>142,244</b>	153,510
已付租金	(ii)	<b>253</b>	234
<b>主要管理人員 (包括董事)</b>			
酬金		<b>4,438</b>	7,077

## 簡明財務報表附註 (續)

### 22. 關聯方披露 (續)

附註：

- (i) 物業管理收入及增值服務收入基於各份相關合約所訂價格收取。
- (ii) 租金及水電費支出按各份租賃協議及物業管理協議收取。
- (iii) 物料採購及供應鏈管理服務基於各份相關協議收取。

### 23. 公允價值估算

#### (a) 財務工具

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量的財務工具，因此，並無呈列公允價值分析。

非按公允價值計量的財務工具包括貿易應收款及應收保固金、流動資產及流動負債下的按金、其他應收款、應收／(付)直接控股公司款項、同級附屬公司及關聯公司款項、貿易應付款、其他應付款及應計費用、自管理物業收取的臨時款項、租賃負債、銀行借貸及現金及銀行結餘。

主要由於到期日短，上述之財務工具之賬面值與其公允價值相若。

#### (b) 非財務資產

投資物業於二零二四年六月三十日之公允價值為第三級經常性公允價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零二四年六月三十日止六個月，在公允價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移。

### 24. 比較金額

過往比較數字由於本集團財務報表之呈列貨幣由港幣改為人民幣而重新表述，詳情請參閱附註2。



## 企業管治及其他資料

### 企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健發展及提升股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

### 審核委員會審閱中期報告

本公司審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告。

### 股本

於二零二四年六月三十日，本公司之已發行股份合共為3,283,960,460股普通股股份。

### 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至二零二四年六月三十日止六個月內已遵守標準守則項下關於證券交易所需標準。

若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。



## 企業管治及其他資料 (續)

### 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二四年六月三十日，本公司董事及行政總裁及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中持有 (i) 須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或 (ii) 須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉；或 (iii) 須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的普通股／	佔已發行股份的
			相關股份數目	概約百分比
張貴清	中國建築股份有限公司 （「中建股份」）	實益擁有人	190,000	0.0005% <sup>1</sup>
	中國海外發展有限公司 （「中國海外發展」）	實益擁有人	20,000	0.0002% <sup>2</sup>
肖俊強	中建股份	實益擁有人	110,000	0.0003% <sup>1</sup>
龐金營	中建股份	實益擁有人	118,000	0.0003% <sup>1</sup>
馬福軍	中建股份	實益擁有人	190,000	0.0005% <sup>1</sup>
郭磊	中國海外發展	實益擁有人	370,000 <sup>3</sup>	0.003% <sup>2</sup>

## 企業管治及其他資料 (續)

### 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益 (續) 於相聯法團的股份及相關股份的好倉 (續)

附註：

1. 該百分比指以擁有權益的A股份數目除以中建股份於二零二四年六月三十日的已發行A股股份總數 (即41,619,952,444股)。
2. 該百分比指擁有權益的股份/相關股份數目除以中國海外發展於二零二四年六月三十日的已發行股份總數 (即10,944,883,535股)。
3. 郭磊先生 (「郭先生」) 以個人權益持有由中國海外發展按其於二零一八年六月二十九日採納的股份期權計劃而授出的370,000股認購期權，郭先生可憑該認購期權於行使期內 (即由二零二二年十一月二十四日起至二零二六年十一月二十三日 (包括首尾兩日) 止) 以每股行使價港幣18.724元認購370,000股中國海外發展股份。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無本公司董事及行政總裁或其各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 的股份、相關股份及債券中持有或被視為或當作持有任何權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料 (續)

### 主要股東於本公司的證券權益

於二零二四年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的人士（本公司董事及行政總裁除外）如下：

#### 於本公司股份的好倉

股東名稱	身份	持有的 普通股數目	佔已發行股份的 概約百分比
銀樂發展有限公司（「銀樂」）	實益擁有人	169,712,309	5.17% <sup>4</sup>
中國海外集團有限公司 （「中海集團」）	實益擁有人 受控制公司的權益	1,841,328,751 169,712,309 <sup>1</sup>	56.07% <sup>4</sup> 5.17% <sup>4</sup>
中建股份	受控制公司的權益	2,011,041,060 <sup>2</sup>	61.24% <sup>4</sup>
中國建築集團有限公司 （「中建集團」）	受控制公司的權益	2,011,041,060 <sup>3</sup>	61.24% <sup>4</sup>

附註：

1. 中海集團擁有銀樂100%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中海集團被視為為銀樂擁有的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
2. 中建股份擁有中海集團100%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中建股份被視為為中海集團擁有或被當作擁有的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
3. 中建集團擁有中建股份57.02%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中建集團被視為為於中建股份被當作擁有的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二四年六月三十日止的已發行股份總數（即3,283,960,460股）。

## 企業管治及其他資料 (續)

### 主要股東於本公司的證券權益 (續)

#### 於本公司股份的好倉 (續)

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的其他人士。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司以總代價港幣12,362,100元（未計費用）於聯交所合共購回2,900,000股本公司股份。所購回之股份已全數於二零二四年五月二十九日註銷。

回購股份之詳情如下：

購回日期	購回股份 數目	購買價格（每股股份）		總代價 （未計費用） （港元）
		最高價 （港元）	最低價 （港元）	
二零二四年三月二十七日	500,000	4.47	4.15	2,148,500
二零二四年三月二十八日	1,800,000	4.36	4.18	7,708,600
二零二四年四月五日	600,000	4.20	4.12	2,505,000
總數：	2,900,000			12,362,100

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 股東資訊

### 中期股息

在充分考慮本集團股息政策、資本市場期望、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣8.5仙（截至二零二三年六月三十日止六個月：每股港幣5.5仙）。中期股息將於二零二四年十月二十一日（星期一）向於二零二四年十月四日（星期五）名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

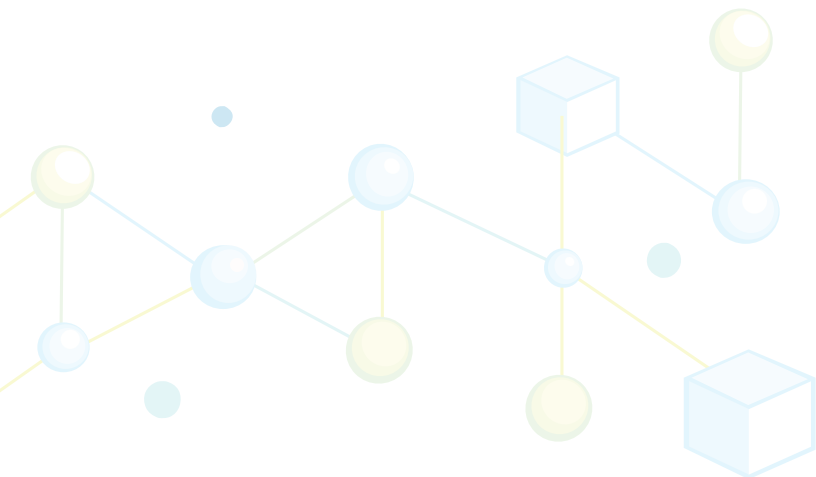
### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定合資格股東可享有獲派中期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	二零二四年九月二十七日（星期五）
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	二零二四年九月三十日（星期一） 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二四年十月二日（星期三）至 二零二四年十月四日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二四年十月四日（星期五）

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。





 **中海物業集團有限公司**  
CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室  
Suite 703, 7/F, Three Pacific Place,  
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2988 0600  
傳真 Fax : 2988 0606  
網頁 Website : [www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)