



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

Interim Report 中期報告 2023



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>15</b>	管理層討論與分析	<b>83</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>35</b>	簡明綜合現金流量表	<b>103</b>	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
<b>37</b>	簡明財務報表附註	<b>105</b>	Notes to the Condensed Financial Statements
<b>63</b>	企業管治及其他資料	<b>131</b>	Corporate Governance and Other Information
<b>69</b>	股東資訊	<b>137</b>	Information for Shareholders



## 公司資料

(截至二零二三年八月三十一日，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

### 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

### 法律顧問

有關香港法律：  
胡關李羅律師行

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

### 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

### 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

### 公司網頁

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

### 二零二三年財務日誌

中期業績公告	八月二十一日
中期股息除淨日	九月十四日
暫停辦理股份過戶 登記手續	九月十八日至 九月二十日 (首尾兩天 包括在內)
中期股息記錄日	九月二十日
中期股息派發日	十月六日



## 主席報告書

本人欣然公佈中海物業集團有限公司（「本公司」或「中海物業」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二三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港幣7,163.0百萬元，較去年同期營業額港幣5,813.9百萬元上升23.2%。本期經營溢利為港幣984.9百萬元，較去年同期增加39.4%（二零二二年：港幣706.7百萬元）。本公司股東應佔溢利增加39.2%至港幣726.0百萬元（二零二二年：港幣521.7百萬元）。每股基本及攤薄盈利為港幣22.09仙（二零二二年：港幣15.87仙）。股東權益平均回報率為38.5%（二零二二年：33.8%）。在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二三年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣5.5仙（二零二二年：每股港幣4.0仙）。

二零二三年上半年，貿易壁壘對立，地緣政治緊張，嚴重衝擊全球供應鏈秩序，導致物價飛升，通脹加劇，為壓抑通脹，美國聯儲局由二零二二年開始陸續加息，至本年六月底，已共加息十次，共五厘至5.25%。息口長期高企，影響世界金融秩序，衝擊服務及物資價格，令供求失衡，需求預期轉弱。惟隨著我國從新冠疫情中復常，並著力推動高質量發展，更好統籌國內國際兩個大局，砥礪前行，堅持穩中求進，有效帶動市場需求逐步恢復，生產供給持續增加，就業物價總體穩定，經濟運行整體回升向好。

## 主席報告書(續)



二零二三年，乃本集團「十四•五」戰略規劃承上啟下的重要一年，我們明確以「1155」路徑實現集團的中長期戰略目標：堅持以擦亮「第一管家」的金字招牌，持續定義行業標準，致力成為行業領導品牌，保持持續、均衡、健康的高質量發展作「一個核心」，打造客戶滿意度標桿、城市與業態項目標桿、經營業績增速標桿、子品牌標桿、員工市場價值與團隊戰鬥力標桿等五個標桿，並實現服務力、產品力、市場力、科技力與組織力等五種能力領先。中海物業秉持「成為卓越的國際化資產運營服務商」的企業願景，以「我們經營幸福」為企業使命，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」戰略目標引領新征程：形成服務美好生活的四個角色定位：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，成為共建共治共用的建設者。我們將大力發展城市空間綜合運營，既是城市建築物的管理者，又是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)

我們提出「好時節、好物業、好社區」的嶄新品牌主張。「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」昭示「中海式物業管理現代化」的美好外在呈現，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。

我們以「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，提供多元化社區便民服務(包括無接觸取餐、快遞配送上門、健康問診、理髮、維修清洗、打印、超市、露天電影、直播觀賽等)，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。

## 主席報告書(續)



本集團作為中華人民共和國(「中國」)首批一級資質物業管理企業，早於一九八六年在香港開展物業管理服務，深耕港澳37載，並於一九九一年進入中國大陸，成果豐碩，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合，堅信「有品質，更溫暖」，是本集團一路走來，走向未來的堅定信念，以「全心奮進每一天」的企業精神引領能力均衡提升，以「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀履行使命、邁向願景。我們初心如磐，行穩致遠，深耕服務品質，廣謀合作共贏，致力於為股東實現長期持續穩健增長的承諾。

為確保長期持續穩健經營，我們始終以「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，始終在物業管理標準化、精細化、差異定制化的道路上砥礪前行。實現長期持續穩健增長的信心，也來自中國城鎮化進程加速帶動物業管理行業進入高速發展期，行業成長性和穩定性，品質服務價值漸獲市場認可，本集團市場拓展與服務產品研發能力顯著提升。二零二三年上半年，本集團累計進駐154座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約51,630人，在管物業項目1,818個，服務面積接近363.3百萬平方米，在管賣場項目數達471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、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，新增合約包括昆明中海國際中心、成都民生銀行成都總部大樓、西安隆基綠能鄂爾多斯產業園、中山順豐華南產業園、瀋陽和平環宇城、廣東海龍珠海基地、河北雄安金湖未來城、廣州金碧禦





## 主席報告書(續)

水山莊、太原中海寰宇時代二期、成都蜀道、深圳塘朗山公園、深圳園科公園等；在港澳地區連續中標香港房屋委員會總部辦公大樓、香港特區政府資訊科技大樓、澳門大賽車博物館等項目，並深化與香港康樂及文化事務署合作，提供物業管理服務，亦伸延至醫院管理局轄下超過50%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12個決策局和23個政策執行部門，穩居香港最大政府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。

我們持續打造領先的產品創新能力，憑藉「星啟物聯網中台」技術，打造建築全生命週期的數字產業鏈，構築「建築空間」和「數字空間」相互連接的產品解決方案，將產品規模化、標準化、定制化，並已在杭州奧特萊斯、南方投資總部大廈、濟南農商行等多個項目投入使用；啟動標桿項目建設工程，已累計完成28個城市33個標桿項目驗收，按照高標準定位、高品質運營，將創新引領、卓越品質、共建共用、可持續發展的理念貫穿於項目運營全過程。我們持續推進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，並入選為「2023中國物業服務百強企業」、「2023中國物業服務百強企業服務規模TOP 10」、「2023中國物業管理上市公司20強」、「2023中國物業服務百強企業經營績效TOP 10」、「2023中國物業服務百強滿足度領先企業」、「2023中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP 10」、「2023中國物業管理上市公司領先企業高質量發展TOP 10」及「2023中國上市物業服務投資價值優秀企業第1位」。同時，本集團位列摩根士丹利資本國際指數（簡稱MSCI明晟指數）中國指數成份股，及持續獲納入滬港通下的港股通名單及恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

我們憑藉環境、社會及治理的良好表現，成功入選「2023中國物業服務ESG發展優秀企業」以及「2023中國物業服務ESG發展優秀企業TOP 10」。中海物業繼續秉承踐行可持續發展理念，開展雙碳工作計劃，向能源、廢棄物、水及碳排放四個量化環境目標前進，包括逐步擴大廢棄物工作城市點、地庫燈具節能改造、優化充電設施佈局規劃等，打造卓越企業重要標誌，積極履行央企責任擔當。

中海物業旗下的「興海物聯」，以科技賦能高質量發展，用數字化推動行業領先的現代化變革，不斷推進智慧園區領域關鍵技術科研攻關，其研究中心通過全球最高等級認證；「建築物聯網平台相關技術研究」達到國際先進水平；其自研課題在國家級賽事「國企數字場景創新專業賽」中脫穎而出，分獲二三等獎。進一步強化科技力統籌，通過科創成果轉化賦能物業管理主業，助力集團數位化轉型升級、運營管理升級。堅持「平台+生態」戰略，基於星啟物聯網中台技術打造星啟端腦、星啟雲屏等一系列軟硬體產品，以中台技術為內核基礎，加大對物業管理行業數位化解決方案的創新探索與實踐，實現建築內智慧設備的高效率部署，



## 主席報告書(續)

提升建築運維效率和管理效能。興海行業解決方案能力疊加科技大廠底層技術能力，共同打造聯合產品，進一步整合各類別技術資源，形成行業領先的智慧空間解決方案，構建豐富多彩的智慧園區生態圈，持續區域市場佈局，打造場景化標桿項目案例，拓寬多元發展方向，在智慧城市建設、數位化、雙碳、綠色等前沿領域不斷探索，持續鞏固提升核心競爭力，落實科技力領先戰略。同時，我們亦透過「海博工程」「一線五鏈」業務規劃，圍繞建築物全生命週期線，從房產開發產業鏈、智慧建築生態鏈、能源管理產業鏈、物業工程產業鏈以及物資採購供應鏈切入，致力於向商家企業客戶及業主提供各類工程增值服務，包括房地產開發諮詢、智慧建築運維、設施設備維保、園林綠化維保、社區更新改造、能源管理、物資採購供應等，並堅持戰略落地、市場導向、內部協同、城市深耕四項實施原則，為增值業務板塊的增長貢獻力量。



## 主席報告書(續)



本集團非住宅資產運營服務品牌「海納萬商」，作為國際認證機構國際建築業所有者及管理者協會(Building Owners and Managers Association International)白金會員，在寫字樓、商業綜合體、酒店、產業園區、物流園區、政府公建、院校、醫院等非住宅業態領域持續耕耘，多維度打造提升成熟的基礎服務能力、大型項目綜合管理能力、社區資源協調能力及智慧化建設能力，並密切關注屬性客戶的多樣化需求，以全生命週期、全業務鏈資產運營為新的發展引擎。同時，本集團社區增值服務品牌「優你互聯」，在國家大力提倡打造「人文宜居環境」的背景下，積極探索社區增值服務領域，緊密圍繞社區空間運營、不動產增值服務、社區生活服務三大場景，搭建社區增值服務體系，並通過中海物業社區生活服務平台整合資源賦能業務，致力成為最懂客戶的社區增值服務運營商。其中，在不動產增值服務方面，租售業務通過直營、內部合營及外部聯營等多種模式，適時擴大業務規模和項目門店網點佈局，並著力成為地產商新房分銷的重要渠道，通過代理銷售及渠道分銷兩大業務形式獲得市場份額，為業主提供一站式專業資產管理服務；美居業務打造自有新房家裝及舊房煥新服務品牌，推出高價值拳頭產品，在新房家裝領域中，聚焦自有品牌家裝業務及家居電器產品，拓寬客戶購房裝修標準選擇，在入伙十年以上的現有五十萬套老項目中，撬動激活客戶對二次裝修及局部改造的消費需求；在社區生活服務方面，下沉社區，聚焦社區零售業務發力，通過電商



## 主席報告書(續)

平台、社區集市、社區團購等形式，夯實「最後三十米」的服務能力。產品創新方面，瞄準醬香型白酒千億市場，打造酒飲類產品，挖掘新的產品增長點；通過搭建海惠優選集採平台，供應鏈資源整合，實現全品類商品庫接入，目前已上線過萬種商品，豐富業務全場景所需；積極探索「物業+居家」養老新模式，整合優質商家資源，搭建15分鐘養老服務圈，為居家養老提供無限可能。優你互聯將不斷透過細分社區增值服務賽道及創新多元，力求打造品牌化、市場化、差異化的自有拳頭產品做深、做透，深挖創新業務發展潛力，實現增值服務百花齊放，以滿足客戶不斷提高的美好居住生活需求，繪就精緻多彩的生活圖景。

我們全面推進人才興企，遵循「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才管理理念，把個人追求融入到企業長遠發展之中，用一流的人才築就一流的企業，始終尊重員工的價值訴求，不斷完善人才體系。首先，我們探索中海物業「合夥人」管理模式，打造以「項目總經理」為核心的「1+N」敏捷團隊，實現一套「職業物業經理人」團隊管理支撐多個項目，實現「財務、市拓、增值、品質」等全方位的「經營合夥」，在執行落地過程中通過賦予充分經營授權、執牌認證上崗等系列舉措，使項目組團真正成為一個「可獨立作戰」的一線基本單元，支援快速增長、激發團隊活力、提升管理效能。通過「職業物業經理人」團隊的「集約」管理，合理控制後台管理成本，保障項目基礎服務成本的投入比例，實現風險共擔、利益共享，充分調動員工積極性，激發項目組織力與個人自驅力，創造更多利潤價值，實現個人收入和公司創收雙贏的目標。「合夥人制」管理模式，提倡在實踐中遇到新問題、新現象，要主動走出舒適圈，打破認知盲區，帶著問題和目標去學習、去實踐，我們將透過合夥人制挖掘、培養一批具有高專業素質、勇於擔當、謀求未來更高自我價值實現的管理隊伍。其次，我們促進專業基礎業務

## 主席報告書(續)



改革新模式，優化專業崗位人員配置，實現資源分享、計劃性批次作業，達到人工成本的不斷優化和人工效能的逐步提高；靈活嵌入精準用工改革模式，將崗位碎片化，並通過差異化、可量化服務功能表設計，達致人崗適配，同時打造員工多勞多得，效能提升的新局面，有效抵抗成本上漲帶來的毛利率下降壓力。第三，中海物業秉承「工科中海」傳統，以「造匠人、育匠心、聚匠才」為脈絡，深入貫徹「行活達標」，構建「中海工匠體系」，制定「3·512」培養目標，建立一線基層員工系統性的培育機制，關注和提升基層員工專業素質，培養和儲備多元化人才，鼓勵和激勵創新研發，傳播和弘揚工匠精神，釋放和展現崗位價值，通過「工匠體系」匠才計劃、匠心行動、匠藝傳承三大維度培養模式，促專長、立標桿，樹典型，讓每個崗位都經過專業的錘煉，讓每個平凡的崗位都能綻放專注的光芒，讓每個閃現的創新都能得到足夠的尊重，讓每個基層的員工都能得到展現的舞臺，為共創「中海式物業管理現代化」提供重要人才支撐，為公司「十四·五」戰略規劃輸送大批工匠人才，引導、彙聚廣大一線員工為企業高品質、可持續發展貢獻更大的智慧和力量，以人才現代化推進企業現代化，以「工匠體系」推進人才興企。



## 主席報告書(續)

於二零二三年七月十三日，商務部等部門辦公廳印發了《全面推進城市一刻鐘便民生活圈建設三年行動計劃(2023-2025)》，支持物業公司向民生領域延伸，拓展「物業+生活服務」，在全國有條件的城市全面推動多種類型的一刻鐘便民生活圈建設，有利於社區生活服務業的延伸。展望未來，我們將把領潮精神薪火相傳，在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，全面推進「中海式物業管理現代化」的生態鏈合作、服務體系、科技應用、品牌建立、人力資源隊伍及基礎管理的現代化建設。

最後，本人在此謹向董事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，二零二三年八月二十一日



## 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及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展擴大經營規模，部分以股權投資方式進行，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目。於二零二三年六月三十日，在管面積較去年底增加43.0百萬平方米或13.4%至363.3百萬平方米（於二零二二年十二月三十一日：320.3百萬平方米），其中，新增項目之74.5%來自獨立第三方，其合約額約達港幣1,781.7百萬元。

下表載列於截至二零二三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	港幣百萬元
<b>項目來源：</b>			
中建及中國海外集團（附註）	10.9	25.5%	1,184.9
獨立第三方	32.1	74.5%	1,781.7
加總	43.0	100.0%	2,966.6

附註：「中建及中國海外集團」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)

我們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44.8%及55.2%，相關合約額分別約達港幣1,537.7百萬元及港幣1,428.9百萬元。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。

下表載列於截至二零二三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：

	期內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
<b>項目類型：</b>			
住宅項目	19.3	44.8%	1,537.7
非住宅項目	23.7	55.2%	1,428.9
— 商業及寫字樓	4.3	9.9%	521.9
— 公共及其他物業	19.4	45.3%	907.0
加總	43.0	100.0%	2,966.6

## 管理層討論與分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 收益及營運業績(續)

二零二三年，乃本集團「十四·五」戰略規劃承上啟下之年，我們堅持穩中求進，並推動實現高質量發展。截至二零二三年六月三十日止六個月，整體收益較去年同期上升23.2%至港幣7,163.0百萬元(二零二二年：港幣5,813.9百萬元)，主要由於：(i)以包幹制為主導在管面積的上升；及(ii)非住戶及住戶增值服務業務增長。若剔除人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值折算影響，以人民幣計價之收益實質上升30.7%至人民幣6,274.8百萬元(二零二二年：人民幣4,802.3百萬元)。

下表載列於二零二三年上半年內本集團的收益明細：

	截至六月三十日止半年度					
	二零二三年		二零二二年		變化	
	佔比	港幣千元	佔比	港幣千元	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	<b>70.1%</b>	<b>5,017,823</b>	72.8%	4,235,150	<b>782,673</b>	<b>18.5%</b>
— 酬金制	<b>2.0%</b>	<b>145,334</b>	2.6%	152,235	<b>(6,901)</b>	<b>-4.5%</b>
	<b>72.1%</b>	<b>5,163,157</b>	75.4%	4,387,385	<b>775,772</b>	<b>17.7%</b>
<b>增值服務：</b>						
— 非住戶	<b>16.8%</b>	<b>1,205,471</b>	14.9%	865,562	<b>339,909</b>	<b>39.3%</b>
— 住戶	<b>9.9%</b>	<b>711,357</b>	7.8%	453,307	<b>258,050</b>	<b>56.9%</b>
	<b>26.7%</b>	<b>1,916,828</b>	22.7%	1,318,869	<b>597,959</b>	<b>45.3%</b>
<b>停車位買賣業務</b>	<b>1.2%</b>	<b>83,041</b>	1.9%	107,621	<b>(24,580)</b>	<b>-22.8%</b>
加總	<b>100.0%</b>	<b>7,163,026</b>	100.0%	5,813,875	<b>1,349,151</b>	<b>23.2%</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，直接經營成本增速低於收益，僅上升21.9%至本期的港幣6,015.4百萬元(二零二二年：港幣4,936.5百萬元)，主要由於(i)透過加大分包力度並優化人力資源結構，以提升生產能力及成本效益；及(ii)並無去年同期為應對新冠肺炎疫情而採取防控措施的額外成本港幣44.2百萬元。

因此，期內毛利率回升至16.0%(二零二二年：15.1%)，加上業務持續增長，毛利較去年同期進一步增加30.8%至港幣1,147.6百萬元(二零二二年：港幣877.4百萬元)。

其他淨收入及收益為港幣84.2百萬元(二零二二年：港幣82.2百萬元)，主要包括無條件政府補助、利息收入及滙兌收益淨額。前兩者共上升約港幣8.0百萬元，受惠於較去年同期為高之現金水平及有效之庫務資金管理，及更多稅務優惠政策及其他的財政補助；而滙兌收益淨額則下跌港幣6.7百萬元，主要由於今年上半年滙港人民幣結算收益較低所致。

期內投資物業之公允價值變動虧損輕微，為港幣1.5百萬元(二零二二年：公允價值變動收益港幣0.2百萬元)。

## 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港幣204.9百萬元(二零二二年：港幣221.9百萬元)及貿易應收款、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計提港幣40.6百萬元(二零二二年：港幣31.0百萬元)後，經營溢利上升39.4%至港幣984.9百萬元(二零二二年：港幣706.7百萬元)。銷售及行政費用減少，主要由於精簡人力資源結構帶來人員的減省。貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值較去年同期上升，主要由於經營規模持續拓展所致，惟在嚴格的賬齡管控下，本期貿易應收款及應收保固金仍保持以較低之減值比率6.0%計提(於二零二二年六月三十日：5.8%)。

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41.7%至本期的港幣255.2百萬元(二零二二年：港幣180.2百萬元)。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港幣23.3百萬元(二零二二年：港幣10.4百萬元)已於本期入賬。

總結，截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利較去年同期上升39.2%，達港幣726.0百萬元(二零二二年：港幣521.7百萬元)。

### 分部資料

#### 物業管理服務

於二零二三年六月三十日，管理的總建築面積增加至363.3百萬平方米，較去年年底增加13.4%(於二零二二年十二月三十一日：320.3百萬平方米)，其中，來自獨立第三方的在管建築面積比例及非住宅在管面積佔比分別增加至37.8%及28.2%(於二零二二年十二月三十一日：分別為32.8%及24.5%)。



## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業管理服務 (續)

下表載列於期末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
<b>項目來源：</b>				
中建及中國海外集團	<b>226.0</b>	<b>62.2%</b>	215.1	67.2%
獨立第三方	<b>137.3</b>	<b>37.8%</b>	105.2	32.8%
加總	<b>363.3</b>	<b>100.0%</b>	320.3	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：

	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
<b>項目類型：</b>				
住宅項目	<b>261.1</b>	<b>71.8%</b>	241.8	75.5%
非住宅項目	<b>102.2</b>	<b>28.2%</b>	78.5	24.5%
— 商業及寫字樓	<b>21.5</b>	<b>5.9%</b>	17.2	5.4%
— 公共及其他物業	<b>80.7</b>	<b>22.3%</b>	61.3	19.1%
加總	<b>363.3</b>	<b>100.0%</b>	320.3	100.0%

## 管理層討論與分析(續)



### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

於截至二零二三年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之72.1%（二零二二年：75.4%），較去年同期增加17.7%至港幣5,163.2百萬元（二零二二年：港幣4,387.4百萬元），增幅主要來自於我們於包幹制合同中在管面積的上升，惟部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值的折算影響而稍有抵銷。

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97.2%及2.8%（二零二二年：分別佔96.5%及3.5%）。

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					
	二零二三年 分部收益		二零二二年 分部收益		變化	
	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	<b>5,017,823</b>	<b>97.2%</b>	4,235,150	96.5%	<b>782,673</b>	<b>18.5%</b>
— 酬金制	<b>145,334</b>	<b>2.8%</b>	152,235	3.5%	<b>(6,901)</b>	<b>-4.5%</b>
加總	<b>5,163,157</b>	<b>100.0%</b>	4,387,385	100.0%	<b>775,772</b>	<b>17.7%</b>



## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業管理服務 (續)

於二零二三年六月三十日，包幹制和酬金制管理的建築面積比率為80.7%對19.3%（於二零二二年十二月三十一日：77.5%對22.5%）。

下表載列於期末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二三年六月三十日 在管面積		於二零二二年十二月三十一日 在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
<b>合約制：</b>				
包幹制的物業管理 合同	<b>293.0</b>	<b>80.7%</b>	248.3	77.5%
酬金制的物業管理 合同	<b>70.3</b>	<b>19.3%</b>	72.0	22.5%
加總	<b>363.3</b>	<b>100.0%</b>	320.3	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12.2%及100.0%（二零二二年：分別為10.0%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14.7%（二零二二年：13.1%），其中，包幹制毛利率有所提升，主要由於(i)加大分包力度及優化人力資源結構，以提升生產能力及成本效益；及(ii)並無去年同期為應對新冠肺炎疫情而採取防控措施的額外成本。

## 管理層討論與分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

因此，隨著分部收入的持續上升，於截至二零二三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31.6%，達港幣758.5百萬元(二零二二年：港幣576.5百萬元)。

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					
	二零二三年		二零二二年		毛利變化	
	毛利 港幣千元	毛利率 百分比	毛利 港幣千元	毛利率 百分比	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	<b>613,146</b>	<b>12.2%</b>	424,297	10.0%	<b>188,849</b>	<b>44.5%</b>
— 酬金制	<b>145,334</b>	<b>100.0%</b>	152,235	100.0%	<b>(6,901)</b>	<b>-4.5%</b>
加總	<b>758,480</b>	<b>14.7%</b>	576,532	13.1%	<b>181,948</b>	<b>31.6%</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37.5%至港幣670.3百萬元(二零二二年：港幣487.4百萬元)。



## 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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，非住戶子分部收益佔總收益的16.8% (二零二二年：14.9%)，並增加39.3%至港幣1,205.5百萬元 (二零二二年：港幣865.6百萬元)，主要由於「海博工程」圍繞建築物時間線提供予商家企業客戶及業主之設備安裝、維修保養及綠化工程服務業務量大幅增加；其次為於疫情復常下，向物業發展商提供的交付前服務 (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)、銷項查驗服務及顧問服務的進度有所追回。

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			
	二零二三年	二零二二年	變化	
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
<b>非住戶增值服務：</b>				
工程服務	672,027	448,246	223,781	49.9%
— 科技服務	295,397	274,563	20,834	7.6%
— 其他工程服務	376,630	173,683	202,947	116.8%
交付前服務	385,097	303,457	81,640	26.9%
銷項查驗服務	119,917	94,965	24,952	26.3%
顧問諮詢服務	28,430	18,894	9,536	50.5%
加總	1,205,471	865,562	339,909	39.3%

## 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13.5%（二零二二年：15.4%），其中，工程服務中的盈利增長因建築圖則服務利潤倒退而大幅抵銷。整體而言，隨著業務量的增加，子分部毛利仍上升22.0%至港幣163.1百萬元（二零二二年：港幣133.7百萬元）。

於扣除成本控制措施下較低的子分部費用後，非住戶增值服務之子分部利潤，較去年同期上升37.4%至港幣122.2百萬元（二零二二年：港幣88.9百萬元）。費用下降主要由於調整人力資源結構後，令銷售及行政人員更為精簡。

#### 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）。客戶對我們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)

於截至二零二三年六月三十日止六個月，住戶子分部收益佔總收益的9.9% (二零二二年：7.8%)，並增加56.9%至港幣711.4百萬元 (二零二二年：港幣453.3百萬元)，主要由於(i)居家生活服務及商業服務運營內對家居家裝、零售及到家服務等消費需求有所增加，同時拓展了提供予商務用戶之商業輔助服務；(ii)隨著在管面積的上升，各類社區資產經營服務需求有所增加 (包括房產交易代理、租賃協助、招商廣告及公共空間租賃協助)。

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			
	二零二三年 子分部收益 港幣千元	二零二二年 子分部收益 港幣千元	變化	
			港幣千元	百分比
<b>住戶增值服務：</b>				
社區資產經營服務	329,203	244,556	84,647	34.6%
居家生活服務及 商業服務運營	382,154	208,751	173,403	83.1%
加總	711,357	453,307	258,050	56.9%

## 管理層討論與分析(續)



### 分部資料(續)

#### 住戶增值服務(續)

住戶增值服務子分部毛利率為29.3% (二零二二年：30.3%)。因此，在收益上升帶動下，本期住戶增值服務子分部毛利增加52.2%至港幣208.8百萬元(二零二二年：港幣137.2百萬元)。

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52.0%，至港幣201.5百萬元(二零二二年：港幣132.6百萬元)。

#### 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。

於截至二零二三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下跌22.8%至港幣83.0百萬元(二零二二年：港幣107.6百萬元)。期內出售車位較少，為898個(二零二二年：955個)，同時由於平均成交單價較低，導致分部利潤減少至港幣16.5百萬元(二零二二年：港幣29.1百萬元)。

### 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。於二零二三年六月三十日，流動資產淨值為港幣3,466.0百萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣3,170.5百萬元)。

銀行結餘及現金較去年年底減少9.1%至港幣4,265.4百萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣4,691.1百萬元)，其中人民幣佔95.8%，而港幣／澳門幣則佔4.2%。



## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

於二零二三年六月三十日，本集團之短期無抵押人民幣借貸折合港幣51.6百萬元。於截至二零二三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3.25%。

### 匯率波動風險

由於本集團之中國物業管理業務主要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。同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值及財務業績。倘人民幣兌港元升值／貶值，我們將錄得資產淨值及財務業績的上升／下跌。目前，我們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我們的業務及營運，由於人民幣貶值，而出現任何重大不利影響。

本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，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。

### 資本開支

於截至二零二三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)為港幣91.3百萬元。

## 管理層討論與分析(續)



### 資本承擔及或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣23.6百萬元，主要與合營公司之股本資本投資及購置軟件及系統相關。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，金額約為港幣304.2百萬元。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，我們向其提供公司擔保，總額分別為人民幣50.0百萬元(相當於約港幣54.9百萬元)、人民幣30.0百萬元(相當於約港幣33.0百萬元)及人民幣20.0百萬元(相當於約港幣22.0百萬元)。

除上文所披露外，於二零二三年六月三十日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團僱用約51,630名員工(於二零二二年十二月三十一日：57,425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。截至二零二三年六月三十日止六個月，總員工成本約為港幣3,029.1百萬元(二零二二年：港幣3,053.5百萬元)。

我們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。



## 簡明綜合損益表

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二二年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>7,163,026</b>	5,813,875
直接經營成本		<b>(6,015,439)</b>	(4,936,474)
<b>毛利</b>		<b>1,147,587</b>	877,401
其他淨收入及收益	6	<b>84,215</b>	82,174
投資物業之公允價值(虧損)/收益淨額		<b>(1,461)</b>	155
銷售及行政費用		<b>(204,863)</b>	(221,946)
金融資產減值淨額		<b>(40,552)</b>	(31,042)
<b>經營溢利</b>		<b>984,926</b>	706,742
財務費用	7	<b>(3,562)</b>	(3,914)
應佔合營公司溢利		<b>4,442</b>	2,444
應佔聯營公司溢利		<b>96</b>	82
<b>除稅前溢利</b>	4, 8	<b>985,902</b>	705,354
所得稅開支	9	<b>(255,238)</b>	(180,170)
<b>期內溢利</b>		<b>730,664</b>	525,184
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司股東		<b>725,983</b>	521,656
非控股權益		<b>4,681</b>	3,528
		<b>730,664</b>	525,184
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>		<b>港仙</b>	港仙
基本及攤薄	11	<b>22.09</b>	15.87

## 簡明綜合全面收益表



	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	730,664	525,184
經扣除所得稅項後，期內其他全面虧損		
其後將可能會重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(141,601)	(151,422)
期內全面收益總額	589,063	373,762
以下人士應佔：		
本公司股東	586,333	372,742
非控股權益	2,730	1,020
	589,063	373,762



## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	116,359	114,044
投資物業	12	200,418	209,159
使用權資產	12	64,423	83,120
無形資產	12	160,322	114,824
於合營公司的投資		13,522	9,561
於聯營公司的投資		425	329
預付款		16,212	16,368
遞延稅項資產		48,489	46,647
非流動資產總額		620,170	594,052
<b>流動資產</b>			
存貨	13	895,611	970,808
貿易應收款及應收保固金	14	2,776,180	2,138,997
預付款、按金及其他應收款		913,097	964,948
應收直接控股公司款	15	2,326	2,170
應收同級附屬公司款	15	655,249	559,524
應收其他關聯公司款	15	197,329	199,776
現金及銀行結餘		4,265,447	4,691,120
流動資產總額		9,705,239	9,527,343
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	16	1,571,150	1,516,951
其他應付款及應計費用		1,330,430	1,287,132
自管理物業收取的臨時款項		1,237,265	1,471,419
預收款及其他按金		1,621,765	1,627,512
應付同級附屬公司款	17	22,261	40,684
應付其他關聯公司款	17	52,537	42,887
應付所得稅項		317,625	248,356
銀行借款	18	51,648	68,182
租賃負債		34,524	53,678
流動負債總額		6,239,205	6,356,801
流動資產淨值		3,466,034	3,170,542
總資產減流動負債		4,086,204	3,764,594

## 簡明綜合財務狀況表(續)



附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	<b>80,560</b>	84,689
遞延稅項負債	<b>12,339</b>	16,922
非流動負債總額	<b>92,899</b>	101,611
資產淨值	<b>3,993,305</b>	3,662,983
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益總額		
已發行股本	<b>3,287</b>	3,287
儲備	<b>3,933,657</b>	3,608,063
非控股權益	<b>3,936,944</b>	3,611,350
	<b>56,361</b>	51,633
權益總額	<b>3,993,305</b>	3,662,983



## 簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔										
	已發行股本	物業重估		中國法定			資本儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
		儲備	匯兌儲備	儲備	特別儲備	港幣千元					
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二二年一月一日(經審核)	3,287	47,933	128,790	269,529	(136,448)	17,713	2,669,234	3,000,038	52,462	3,052,500	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	521,656	521,656	3,528	525,184	
期內其他全面虧損：											
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	—	(148,914)	—	—	—	—	(148,914)	(2,508)	(151,422)	
期內全面(虧損)/收益總額	—	—	(148,914)	—	—	—	521,656	372,742	1,020	373,762	
由中控股公司承擔的以股份為基礎支付 (附註8)	—	—	—	—	—	3,170	—	3,170	—	3,170	
轉入中國法定儲備	—	—	—	26,079	—	—	(26,079)	—	—	—	
二零二一年末期派息(附註10)	—	—	—	—	—	—	(197,212)	(197,212)	—	(197,212)	
於二零二二年六月三十日(未經審核)	3,287	47,933	(20,124)	295,608	(136,448)	20,883	2,967,599	3,178,738	53,482	3,232,220	
於二零二三年一月一日(未經審核)	3,287	47,933	(129,329)	348,899	(217,777)	24,013	3,534,324	3,611,350	51,633	3,662,983	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	725,983	725,983	4,681	730,664	
期內其他全面虧損：											
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	—	(139,650)	—	—	—	—	(139,650)	(1,951)	(141,601)	
期內全面(虧損)/收益總額	—	—	(139,650)	—	—	—	725,983	586,333	2,730	589,063	
由中控股公司承擔的以股份為基礎支付 (附註8)	—	—	—	—	—	2,210	—	2,210	—	2,210	
轉入中國法定儲備	—	—	—	24,526	—	—	(24,526)	—	—	—	
來自附屬公司非控股權益持有人的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	4,475	4,475	
支付予附屬公司非控股權益持有人的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,477)	(2,477)	
二零二二年末期派息(附註10)	—	—	—	—	—	—	(262,949)	(262,949)	—	(262,949)	
於二零二三年六月三十日(未經審核)	3,287	47,933	(268,979)	373,425	(217,777)	26,223	3,972,832	3,936,944	56,361	3,993,305	

## 簡明綜合現金流量表



	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
<b>用於經營業務的現金流量淨額</b>		<b>(216,682)</b>	(974,860)
<b>(用於)／來自投資業務的現金流量</b>			
已收利息		51,081	17,985
購買物業、廠房及設備項目	12	(28,272)	(18,971)
購買無形資產	12	(57,108)	(16,472)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款		(799,087)	(121,065)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款		742,009	290,557
出售物業、廠房及設備項目所得款		—	90
<b>(用於)／來自投資業務的現金流量淨額</b>		<b>(91,377)</b>	152,124
<b>(用於)／來自融資業務的現金流量</b>			
租賃付款的利息部分		(2,648)	(2,042)
租賃付款的本金部分		(22,997)	(15,732)
銀行借款利息		(914)	(1,871)
銀行借貸提款		—	552,639
銀行借貸還款		(14,840)	(100,726)
來自附屬公司非控股權益持有人的注資		4,475	—
支付予附屬公司非控股權益持有人的股息		(2,477)	—
<b>(用於)／來自融資業務的現金流量淨額</b>		<b>(39,401)</b>	432,268
<b>現金及現金等額項目減少淨額</b>		<b>(347,460)</b>	(390,468)
<b>本期初的現金及現金等額項目</b>		<b>2,747,938</b>	3,298,152
<b>外幣匯率轉變的影響淨額</b>		<b>(69,097)</b>	(125,626)
<b>本期末的現金及現金等額項目</b>		<b>2,331,381</b>	2,782,058



## 簡明綜合現金流量表(續)

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
<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>4,265,447</b>	3,557,616
減：原到期日超過三個月的無抵押銀行存款	<b>(1,934,066)</b>	(775,558)
簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目	<b>2,331,381</b>	2,782,058

## 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(「中國海外」)，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。

截至二零二三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。

截至二零二三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，及香港聯合交易所有限公司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，因此應與截至二零二二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，本中期財務報表以港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。本中期財務報表於二零二三年八月二十一日獲批准刊發。

## 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二零二二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。

### 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新訂或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「新訂或經修訂香港財務報告準則」)：

香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延 稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 — 第二支柱範本規則

於本期間採納以上新訂或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。

## 簡明財務報表附註(續)



### 3. 會計政策及披露變動(續)

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布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10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)(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>2</sup>
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
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) <sup>1,3,4</sup>
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) <sup>1,3</sup>
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 <sup>1,5</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

<sup>3</sup> 由於香港會計師公會於二零二二年發布了對香港會計準則第1號有契約之非流動負債的修訂，香港會計準則第1號分類為流動或非流動負債的修訂生效日期延後，實體必須應用這兩項修訂適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，亦對香港財務報告準則實務報告2作出重要性判斷進行了相應修訂

<sup>4</sup> 由於香港會計準則第1號於二零二零年八月和二零二二年十二月發布修訂，香港詮釋第5號財務報表列報 — 包含按期還款條款的定期貸款的借款人分類已修訂，調整相應的措辭，結論不變

<sup>5</sup> 該修訂本已由國際會計準則理事會發布，同等修訂預計即將由香港會計師公會發布





## 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。
- (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。

## 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：(續)

(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、員工成本及其他公司開支)。

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

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益(附註5)	5,163,157	1,205,471	711,357	1,916,828	83,041	7,163,026
分部間收益	51,326	301,493	100,798	402,291	—	453,617
	5,214,483	1,506,964	812,155	2,319,119	83,041	7,616,643
<u>對賬：</u>						
分部間收益對銷						(453,617)
已報告之總收益						7,163,026
經呈報分部業績	670,251	122,168	201,495	323,663	16,530	1,010,444
<u>對賬：</u>						
公司支出·淨額						(24,542)
除稅前溢利						985,902

## 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)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
<b>經呈報分部收益</b>						
來自外部客戶的收益(附註5)	4,387,385	865,562	453,307	1,318,869	107,621	5,813,875
分部間收益	40,483	132,941	63,713	196,654	—	237,137
	4,427,868	998,503	517,020	1,515,523	107,621	6,051,012
<u>對賬：</u>						
分部間收益對銷						(237,137)
已報告之總收益						5,813,875
<b>經呈報分部業績</b>	487,396	88,927	132,576	221,503	29,086	737,985
<u>對賬：</u>						
公司支出，淨額						(32,631)
除稅前溢利						705,354

## 簡明財務報表附註(續)

### 5. 收益

#### 收益資料明細

##### 貨品或服務

按貨品或服務(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,來自該等可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

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
在某個時間點	—	—	502,081	502,081	79,396	581,477
隨著時間的推移	5,163,157	1,205,471	199,693	1,405,164	—	6,568,321
來自客戶合約的收益總額	5,163,157	1,205,471	701,774	1,907,245	79,396	7,149,798
來自其他來源的收益 — 租金收入	—	—	9,583	9,583	3,645	13,228
來自外部客戶的總收益	5,163,157	1,205,471	711,357	1,916,828	83,041	7,163,026

## 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)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
在某個時間點	—	—	284,101	284,101	102,326	386,427
隨著時間的推移	4,387,385	865,562	162,815	1,028,377	—	5,415,762
來自客戶合約的收益總額	4,387,385	865,562	446,916	1,312,478	102,326	5,802,189
來自其他來源的收益	—	—	6,391	6,391	5,295	11,686
— 租金收入	—	—	6,391	6,391	5,295	11,686
來自外部客戶的總收益	4,387,385	865,562	453,307	1,318,869	107,621	5,813,875

## 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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	1,424	1,338
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	19,310	19,127
— 其他政府補助	11,596	10,693
	<b>32,330</b>	31,158
利息收入	41,786	35,002
外匯收益淨額	7,863	14,607
其他	2,236	1,407
	<b>84,215</b>	82,174

## 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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息支出	2,648	2,043
銀行借款利息支出	914	1,871
	<b>3,562</b>	3,914

### 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
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)	3,029,078	3,053,515
分包成本	1,863,067	1,118,308

附註：截至二零二三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，其金額為港幣2,210,000元(二零二二年：港幣3,170,000元)。





## 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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
本期：		
香港	10,474	7,870
澳門	114	82
中國內地	228,994	166,911
中國預扣所得稅	23,273	10,354
	262,855	185,217
遞延	(7,617)	(5,047)
總計	255,238	180,170

## 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	
	二零二三年 %	二零二二年 %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	25	25

\* 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現行稅率5%（二零二二年：5%）繳納。



## 簡明財務報表附註(續)

### 10. 股息

關於截至二零二二年十二月三十一日止年度的股息港幣262,949,000元，已於二零二三年七月支付(二零二二年：港幣197,212,000元)。

於二零二三年八月二十一日，董事會宣佈向於二零二三年九月二十日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣5.5仙(二零二二年：港幣4.0仙)，合共港幣180,777,000元(二零二二年：港幣131,474,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二三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期內股東應佔溢利港幣725,983,000元(二零二二年：港幣521,656,000元)及期內已發行普通股加權平均數3,286,860,460(二零二二年：3,286,860,460)計算。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月止並無發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄而對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

## 簡明財務報表附註(續)

### 12. 投資物業、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的資本開支為港幣91,283,000 (二零二二年：港幣101,731,000元)，包括新增投資物業、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產，其價值分別為無、港幣28,272,000元、港幣57,108,000元及港幣5,903,000元(二零二二年：分別為港幣38,648,000元、港幣18,971,000元、港幣16,472,000元及港幣27,640,000元)。

### 13. 存貨

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
停車位	891,721	967,327
其他	3,890	3,481
	<b>895,611</b>	970,808

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. 貿易應收款及應收保固金

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	2,932,948	2,272,373
應收保固金	20,219	18,259
貿易應收款及應收保固金	2,953,167	2,290,632
減：減值	(176,987)	(151,635)
	2,776,180	2,138,997

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。

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。

## 簡明財務報表附註(續)

### 14. 貿易應收款及應收保固金(續)

附註：(續)

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	910,029	828,119
一至三個月	693,600	527,153
三至十二個月	886,361	590,320
一至兩年	246,986	165,353
兩年以上	195,972	161,428
	<b>2,932,948</b>	2,272,373

## 簡明財務報表附註(續)

## 15. 應收關聯方的結餘

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
貿易性質	2,326	2,170
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
貿易性質	593,949	486,491
預付款	61,300	73,033
	<b>655,249</b>	559,524
<b>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</b>		
貿易性質	114,399	114,312
非貿易性質	82,446	85,257
預付款	484	207
	<b>197,329</b>	199,776
<b>應收關聯方的結餘總額</b>	<b>854,904</b>	761,470

## 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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
一個月內	32	177
一至三個月	357	777
三個月以上	1,937	1,216
	<b>2,326</b>	2,170
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
一個月內	187,624	206,325
一至三個月	145,213	81,549
三至十二個月	134,668	113,039
一至兩年	72,732	70,398
兩年以上	53,712	15,180
	<b>593,949</b>	486,491
<b>應收其他關聯公司的結餘</b>		
一個月內	34,128	57,008
一至三個月	22,799	16,438
三至十二個月	28,632	30,567
一至兩年	28,840	7,519
兩年以上	—	2,780
	<b>114,399</b>	114,312



## 簡明財務報表附註(續)

### 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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	631,302	594,018
一至三個月	343,925	273,890
三至十二個月	484,826	413,763
一年至兩年	91,970	136,124
兩年以上	19,127	99,156
	<b>1,571,150</b>	1,516,951

## 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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>應付同級附屬公司的結餘 — 貿易性質</b>		
一個月內	10,817	4,531
一至三個月	872	614
三至十二個月	2,838	27,429
一至兩年	1,716	669
兩年以上	805	1,974
	17,048	35,217
預收款項	5,213	5,467
	22,261	40,684
<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	7,388	369
一至三個月	3,953	7,800
三至十二個月	32,100	23,914
一至兩年	349	576
兩年以上	186	216
	43,976	32,875
預收款項	8,561	10,012
	52,537	42,887
<b>應付關聯方的結餘總額</b>	<b>74,798</b>	<b>83,571</b>

## 簡明財務報表附註(續)

### 18. 銀行借款

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款 — 無抵押	51,648	68,182

於二零二三年六月三十日，本集團的短期、無抵押銀行借款以人民幣計價約人民幣47,000,000元(相當於約港幣51,648,000元)，實際浮動年利率按貸款市場報價利率減去指定利率計息。截至二零二三年六月三十日止六個月，加權平均實際利率為每年3.25%。

### 19. 股本

已發行及繳足：

	已發行股本	
	股份數目	港幣千元
於二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日(經審核)、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日(未經審核)之結餘	3,286,860,460	3,287

## 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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>已訂約但未撥備：</b>		
於合營公司的資本投資	2,802	2,898
購入無形資產項目	20,768	4,819
	<b>23,570</b>	<b>7,717</b>

### 21. 或然負債

於二零二三年六月三十日，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，金額分別約為港幣87,676,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣95,114,000元)及港幣216,489,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣215,415,000元)。

此外，我們已分別向兩家同級附屬公司及一家關聯公司提供企業擔保約港幣87,912,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣90,909,000元)及港幣21,978,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣22,727,000元)，以作投標按金、銀行開具之履約保證金，或投標獲接納後的合約按金(確保履行合約及擔保結付時的品質)。

## 簡明財務報表附註(續)

### 22. 關聯方披露

下表載列於二零二三年六月三十日，屬實體的主要關聯方(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
中國海外	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：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
<b>中建集團及其附屬公司(不包括中國海外及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>89,037</b>	59,850
已付租金	(ii)	<b>2,282</b>	—
<b>中國海外及其附屬公司(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>5,931</b>	5,888
已付租金	(ii)	<b>1,453</b>	1,353
<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>789,771</b>	516,433
已付租金及水電費支出	(ii)	<b>68,066</b>	53,085
購買存貨的預付款	(iii)	—	11,056
承諾之物料採購及供應鏈管理服務	(iv)	<b>1,356</b>	37,637
<b>其他關聯公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>175,240</b>	146,206
購買存貨的預付款	(iii)	—	18,215
已付租金	(ii)	<b>267</b>	—
<b>主要管理人員(包括董事)</b>			
酬金		<b>8,079</b>	9,316

## 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) 購買存貨的預付款按各份合約約定支付。
- (iv) 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

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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

投資物業於二零二三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。截至二零二三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。

## 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。

於截至二零二三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」）附錄十四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二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零二三年一月一日起直至本中期報告日期（即二零二三年八月二十一日）止，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：

#### 董事

#### 變動詳情

郭磊

於二零二三年二月二十日獲委任為中國海外發展有限公司（股份代號：688，於聯交所主板上市）的副總裁。

於二零二三年二月二十日辭任(1)鶴山天山金屬材料製品有限公司的董事長；及(2)深圳領潮供應鏈管理有限公司的副董事長。





## 企業管治及其他資料 (續)

### 董事資料的變動 (續)

#### 董事

#### 變動詳情

容永祺 於二零二三年三月二十四日獲委任為萬裕科技集團有限公司(股份代號：894，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

蘇錦樑 於二零二三年六月三十日辭任瑞安新天地有限公司的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。

於二零二三年七月一日獲委任為瑞安房地產有限公司(股份代號：272，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事以及審核及風險委員會成員。

### 股本

於二零二三年六月三十日，本公司之已發行股份合共為3,286,860,460股普通股股份。

### 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十(「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，所有董事均確認彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，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

於二零二三年六月三十日，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	380,000	0.001% <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	218,000	0.001% <sup>1</sup>
馬福軍	中建股份	實益擁有人	830,000	0.002% <sup>1</sup>
郭磊	中國海外發展	實益擁有人	1,070,000 <sup>3</sup>	0.01% <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二零二三年六月三十日的已發行A股股份總數 (即41,934,432,844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二零二三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合共1,070,000股認購期權，郭先生可憑該認購期權於(i)行使期內 (即由二零二零年六月二十九日起至二零二四年六月二十八日 (包括首尾兩日) 止) 以每股行使價港幣25.85元認購333,000股中國海外發展股份；及(ii)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737,000股中國海外發展股份。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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	5.16% <sup>3</sup>
中國海外集團有限公司 (「中國海外」)	實益擁有人 受控制公司的權益	1,841,328,751 169,712,309 <sup>1</sup>	56.02% <sup>3</sup> 5.16% <sup>3</sup>
中建股份	受控制公司的權益	2,011,041,060 <sup>2</sup>	61.18% <sup>3</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>2</sup>	61.18% <sup>3</sup>



## 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)

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建集團被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二三年六月三十日止的已發行股份總數(即3,286,860,460股)。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二三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

在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣5.5仙(截至二零二二年六月三十日止六個月：中期股息每股港幣4.0仙)。中期股息將於二零二三年十月六日(星期五)向於二零二三年九月二十日(星期三)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	二零二三年九月十四日(星期四)
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	二零二三年九月十五日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二三年九月十八日(星期一)至 二零二三年九月二十日(星期三) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二三年九月二十日(星期三)

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)



MIX  
Paper from  
responsible sources  
FSC™ C007445