



中海物業集團有限公司

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2669

我們經營幸福

2024 年報



好時節  
好物業  
好社區



# 目錄

## 公司概覽

- 2 公司資料
- 4 業務及財務摘要
- 6 二零二四年度集團大事回顧
- 20 二零二四年集團榮譽獎項
- 22 主席報告書
- 34 管理層討論及分析

## 管治

- 52 企業管治報告
- 83 董事及高級管理層
- 89 董事會報告

## 財務資料

- 115 獨立核數師報告
- 120 綜合損益表
- 121 綜合全面收益表
- 122 綜合財務狀況表
- 124 綜合權益變動表
- 126 綜合現金流量表
- 129 財務報表附註
- 224 五年財務概要
- 227 主要物業及物業權益詳情





# 公司資料

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

## 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

郭磊

吳溢穎

### 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)

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

### 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](mailto:copl.ir@cohl.com)

### 股份代號

香港聯交所\* 2669  
彭博 2669:HK  
路透社 2669.HK

\* 現為滬港通及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)

### 二零二五年財務日誌

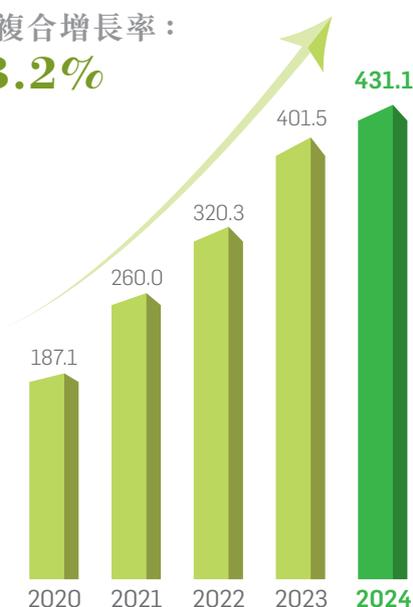
全年業績公告	三月二十七日
暫停辦理股份過戶登記手續 (股東週年大會)	六月十二日至 六月十八日 (首尾兩天包括在內)
股東出席股東週年大會並投票之 記錄日期	六月十八日
股東週年大會	六月十八日
末期股息除淨日	六月二十日
暫停辦理股份過戶登記手續 (末期股息)	六月二十四日至 六月二十六日 (首尾兩天包括在內)
末期股息記錄日	六月二十六日
末期股息派發日	七月十五日



## 業務及財務摘要

於年末所管理的建築面積 (百萬平方米)

年均複合增長率：  
**+23.2%**



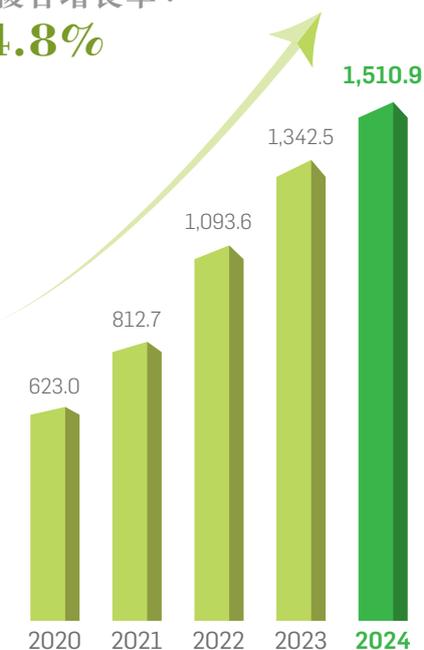
收益 (人民幣百萬元)

年均複合增長率：  
**+24.6%**



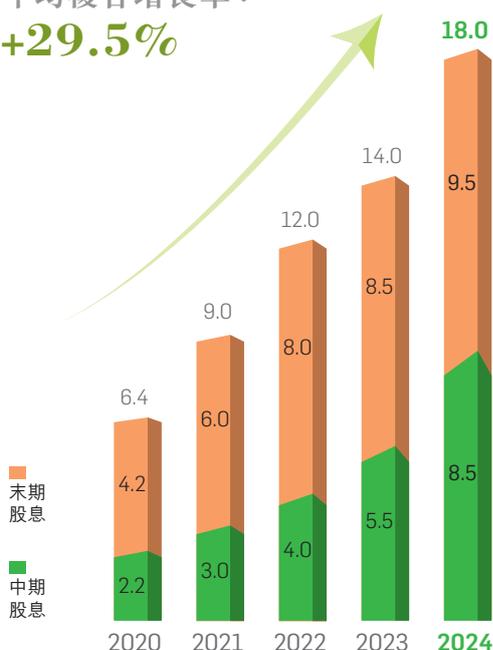
本公司普通股權持有人應佔溢利 (人民幣百萬元)

年均複合增長率：  
**+24.8%**



股息 (港仙)

年均複合增長率：  
**+29.5%**



## 業務及財務摘要(續)

公式	二零二四年	二零二三年	變動	
<b>經營規模：</b>				
於年末所管理的建築面積 (百萬平方米)	<b>431.1</b>	401.5	+7.4%	
僱員人數	<b>38,627</b>	43,012	-10.2%	
收益(人民幣百萬元)	<b>14,023.8</b>	13,051.3	+7.5%	
<b>盈利能力及回報率：</b>				
毛利(人民幣百萬元)	<b>2,325.5</b>	2,069.8	+12.4%	
本公司普通股權持有人應佔 溢利(人民幣百萬元)	<b>1,510.9</b>	1,342.5	+12.5%	
純利率	年內溢利 ÷ 收益	<b>10.8%</b>	10.4%	+0.4百分點
每股盈利(人民幣仙) (等值港仙)	<b>46.00</b> <b>(50.27)</b>	40.84 (45.68)	+12.6%	
每股股息(港仙)	<b>18.0</b>	14.0	+28.6%	
派息比率	每股股息(港仙) ÷ 每股盈利(港仙)	<b>35.8%</b>	30.6%	+5.2百分點
股東權益平均回報率	本公司普通股權持有人應佔溢利 ÷ 本公司普通股權持有人應佔 平均資本及儲備	<b>32.7%</b>	36.8%	-4.1百分點
<b>流動性：</b>				
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債總額	<b>1.7</b>	1.6	+0.1
資產負債比率	負債總額 ÷ 資產總額	<b>56.9%</b>	60.6%	-3.7百分點



## 二零二四年度集團大事回顧

### 一月

#### 召開二零二四年工作會議

中海物業集團有限公司(「中海物業」)召開二零二四年工作會議。中國海外集團有限公司(「中海集團」)董事長顏建國先生出席會議並提出三點殷切希望：察大勢、明目標；精管理、提品質；優隊伍、強合規。中海物業董事會主席張貴清先生以《統一思想 增強信心 堅定不移推動高質量發展》為題作工作報告。

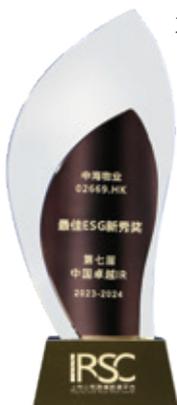


#### 中標澳門公共圖書館

中海物業中標澳門12座獨立式公共圖書館前線營運服務合約。中海物業篤行專業管理，讓先進物管模式在澳門公共設施落地生根，推動在管圖書館向高效運營邁進。

#### 蟬聯義工雙獎、榮獲ESG新秀獎

中海物業連續兩年獲香港民政及青年事務局、義務工作發展局頒發「企業義工時數金獎」、「十大最高義工時數」兩項大獎；以及榮獲第七屆中國卓越IR「最佳ESG新秀獎」。



## 二零二四年度集團大事回顧(續)

二月



#### 中標香港房委會及醫管局項目

中海物業中標香港房委會總部辦公大樓及香港醫院管理局支援服務中心保安及停車場管理服務合約，不斷大力發揮區域優勢，豐富全業態物業服務類型，擴大港澳在管規模。



#### 中標超甲級寫字樓

天圓祥泰大廈、恒毅大廈為國際5A超甲級寫字樓，位於北京中軸線的北端，奧林匹克商務區核心區域。該項目榮獲LEED鉑金綠色認證，綠建三星設計認證，中海物業提供物業服務，服務面積約22.5萬平方米。



## 二零二四年度集團大事回顧(續)

## 三月



## 召開首屆增值服務合作商大會

中海物業首屆增值服務合作商大會成功召開，超過500家企業參加，20餘家企業現場簽約，簽約額超人民幣2.5億元。

## 四月

## 續約香港13間法院項目

中海物業成功續約香港司法機構全部13間法院的保安服務合約，持續為全港司法機構提供高品質服務，彰顯了香港特別行政區司法部門對中海物業保安服務以及保安團隊的高度認可及信任。



## 二零二四年度集團大事回顧(續)

四月



## 榮獲第49屆日內瓦國際發明展銀獎

興海物聯自研成果「EdgeBrain」榮獲第49屆日內瓦國際發明展銀獎。本屆展會集中展示了來自全球45個國家和地區的1,400多項發明。興海物聯研發的「EdgeBrain」，為中國建築城市更新與智慧運維工程研究中心的核心成果之一。

五月

## 獲評中央企業品牌引領行動首批優秀成果服務品牌

中海物業作為行業唯一代表，獲評為國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）中央企業品牌引領行動首批優秀成果服務品牌。





## 二零二四年度集團大事回顧(續)

五月



### 「經營幸福 領潮未來」慶生中海集團45週年

中海物業總部舉辦「經營幸福 領潮未來」中海集團45週年主題活動。



### 首度承接澳門商業綜合體 M8商業項目

全新落成的M8是中海物業在澳門承接的首個商業綜合體，亦是在管的又一地標級商業建築。中海物業持續發揮港澳市場優勢，拓展多元化發展渠道。

### 中標深圳南山蛇口街道辦事處項目

中海物業中標深圳南山蛇口街道辦事處區域環衛清掃保潔服務項目合約，服務內容包括環衛清掃保潔、四害消殺、垃圾分類督導。保潔面積約123萬平方米，為100多個住宅區、所有社區及14類場所提供垃圾分類創建指導工作；為10個社區、62個老舊小區及七個城中村提供除四害消殺服務，防治面積約37萬平方米。



## 二零二四年度集團大事回顧(續)

六月



### 舉辦中海物業第六屆「技能杯」物管組大賽總決賽

中海物業第六屆「技能杯」物管組大賽總決賽在深圳舉辦。通過競賽技巧、物業管理實務、物業管理基本制度與政策等課程，選手專業素質與能力得到全方位提升。

### 承接內蒙古財經大學項目

內蒙古財經大學是國家在邊疆民族地區最早設立，內蒙古唯一獨立設置的財經類普通本科高校，學校佔地總面積約99萬平方米，校舍建築面積約62萬平方米。中海物業提供服務內容包括：保潔、工程維修、設施設備維保、綠化養護及宿舍管理。





## 二零二四年度集團大事回顧(續)

七月

**出席2024中國國際物業管理產業博覽會開幕式**

中海物業董事會主席張貴清先生在北京出席2024中國國際物業管理產業博覽會開幕式。住房城鄉建設部房地產市場監管司司長李曉龍先生、外交部行政司副司長周斌先生、中國物業管理協會會長王志宏先生等

參觀中海物業展位，張貴清先生詳細介紹中海物業近年來取得的高質量發展成果，以及在服務美好生活、拓展城市服務、發展創新業務、打造智慧物業、助力基層治理、踐行央企社會責任等方面的舉措與實踐。

**進駐中國人民大學、廣州中醫藥大學**

中海物業正式進駐中國人民大學(通州校區)、廣州中醫藥大學(大學城校區)，提供物業管理服務。

**與中建科技簽署戰略合作框架協議**

中海物業與中建科技集團有限公司(「中建科技」)簽署戰略合作框架協議。中海物業董事會主席張貴清先生與中建科技董事長孫士東先生出席活動。

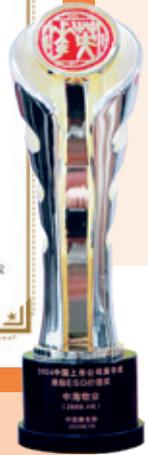


## 二零二四年度集團大事回顧(續)

七月

連續七年獲評「中國物業服務品牌影響力企業NO.1」、首獲「港股ESG價值獎」

中海物業連續七年獲評「中國物業服務品牌影響力企業NO.1」，實現「七連冠」。作為行業唯一代表，獲得「2024中國上市公司英華獎港股ESG價值獎」。



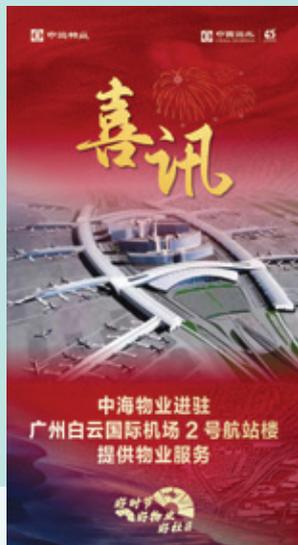
獲得深圳市南山區  
促進產業高質量發展專項資金

海博工程獲得深圳市南山區促進產業高質量發展專項資金人民幣500萬元，位列本次公示批次Top10。該榮譽凸顯區政府對海博工程創新實踐、發展路徑和未來前景的肯定和信心。



## 二零二四年度集團大事回顧(續)

八月

**進駐廣州白雲機場  
2號航站樓東區項目**

中海物業進駐廣州白雲機場2號航站樓東區提供物業保潔服務。

**中標香港北大嶼山醫院服務項目**

中海物業成功中標香港北大嶼山醫院保安及停車場管理服務合約。

**獲頒「灼見名家·恒生大學ESG大獎 — 企業傳訊獎」**

中海物業獲頒「灼見名家·恒生大學ESG大獎 — 企業傳訊獎」，彰顯公司在企業社會責任領域的卓越表現。

## 二零二四年度集團大事回顧(續)

九月



## 出席第五屆廣州國際智慧物業博覽會

中海物業行政總裁肖俊強先生受邀出席2024第五屆廣州國際智慧物業博覽會，並發表主題演講。

「星啟智慧空間產品體系」  
亮相中建科技展

中海物業自研產品「星啟智慧空間產品體系」亮相中建科技展。該系列產品是行業首個支持多業態的「雲-邊-端」軟硬一體化解決方案。



## 承接成都環城生態公園項目

成都環城生態公園位於成都市中心城區繞城高速兩側及週邊七大楔形地塊，跨經12個區，涉及生態用地約1.3億平方米，是天府綠道體系「三環」中的重要一環。中海物業服務內容包括園區客服、講解、工程維修及設施設備維保。





## 二零二四年度集團大事回顧(續)

十月

## 榮獲廣東省科技進步一等獎

廣東省委、省政府召開廣東省科技創新大會，隆重表彰2023年度廣東省科學技術獎獲獎單位和個人。興海物聯「智慧園區邊緣計算中樞系統的關鍵技術及推廣應用」獲廣東省科技進步一等獎。



## 獲批設立深圳市博士後創新實踐基地

深圳市人力資源和社會保障局發佈《關於擬批准設立深圳市博士後創新實踐基地和深圳企業博士後工作站分站情況公示》，興海物聯獲批設立深圳市博士後創新實踐基地。

## 舉辦「2024中國物業管理總裁研修班」活動

中物智庫「2024中國物業管理總裁研修班走進標桿名企—中海物業」活動圓滿舉辦。來自全國各地20餘家頭部物企的50餘位企業高管走訪中海物業深港兩地標桿項目，共同研討行業發展。中海物業行政總裁肖俊強先生參加相關活動。



## 舉辦中海物業第六屆「技能杯」工程組大賽總決賽

中海物業第六屆「技能杯」工程組大賽總決賽在深圳舉辦。賽事涵蓋專業化課程培訓、理論考試與實操考試三大板塊，全方位提升選手專業素質與能力。

## 二零二四年度集團大事回顧(續)

十一月

## 入選全國「新時代『楓橋經驗』優秀案例」

第二屆全國「新時代『楓橋經驗』優秀案例發佈交流會暨理論研討會」在浙江召開。中海楓橋工作法入選全國新時代「楓橋經驗」優秀案例，中海物業作為唯一的行業代表及兩家企業之一進行經驗分享。



### 舉辦「好時節 好物業 好社區」 中海標桿2024發佈會

中海物業在深圳舉辦「好時節 好物業 好社區」中海標桿2024發佈會。中建集團總部事務管理部總經理李明光先生，中建城市運營公司董事長、總經理方勝利先生，中海集團董事、副總經理馬福軍先生，中海物業董事會主席張貴清先生，中國海外發展副總裁、中海物業非執行董事郭磊先生，中海物業行政總裁肖俊強先生出席活動。

### 出席住建領域糾紛化解 成果發佈會

住建領域糾紛化解成果發佈會暨濟南市歷城區住建領域人民調解委員會啟動會在濟南舉行，中海集團董事、總法律顧問巢剛先生、中海物業董事會主席張貴清先生出席活動。中海物業副總裁、總法律顧問、首席合規官朱毅堅先生發佈《多元化法律治理中心標準化建設手冊》。





## 二零二四年度集團大事回顧(續)

## 十一月

## 發佈「中海優行」和「中海友好驛站」建設標準

中海物業在濟南發佈「中海優行」和「中海友好驛站」建設標準，為社區訪客提供安全便捷的30秒通行方案。山東省住房和城鄉建設廳，濟南市和歷城區相關政府部門，以及美團、餓了麼、京東、順豐、宜家、申邦等六家企業代表出席活動。



## 發佈碳中和白皮書

中海物業發佈《碳中和白皮書》，全面開啟碳中和實踐專項行動，承諾「2030年全面推廣落地低碳運營技術，實現範圍一及範圍二單位面積碳排放較基準年（即2022年）降低15%」、「2060年全面落實可再生能源綜合利用，實現運營邊界內碳中和」。

## 承接三峽現代能源創新示範園項目

三峽現代能源創新示範園項目位於內蒙古烏蘭察布市察哈爾高新技術開發區，園區建築面積約10.6萬平方米，項目致力於打造基於「源網荷儲」一體化的國家級現代能源創新示範園。中海物業服務內容包括保潔、綠化養護、植物租擺、工程維修、設施設備維保及洗滌服務。



## 二零二四年度集團大事回顧(續)

## 十二月

## 中海物業當選中國物業管理協會副會長單位

中海物業再次當選中國物業管理協會副會長單位，中海物業董事會主席張貴清先生當選中國物業管理協會第六屆理事會副會長。



## 獲得合規管理體系認證

中海物業及旗下各專業子公司順利通過ISO 37301:2021《合規管理體系要求及使用指南》及GB/T 35770-2022《合規管理體系要求及使用指南》國際標準和國家標準雙標評審，獲得合規管理體系認證。



## 獲甘肅省卓尼縣企業贈送感謝信及牌匾

優你互聯獲中建集團定點幫扶地區甘肅省卓尼縣企業贈送感謝信及牌匾。2020年以來，中海物業累計消費幫扶金額已超人民幣一億元。



# 二零二四年集團榮譽獎項



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15

16

17

## 二零二四年集團榮譽獎項(續)

榮譽名稱		頒發單位
中央企業品牌引領行動首批優秀成果服務品牌		國務院國資委

序號	獎項名稱	頒發單位
1	2024中國物業服務百強企業	北京中指信息技術研究院
2	2024中國物業服務上市公司綜合實力 TOP10	北京中指信息技術研究院
3	2024中國物業服務品質領先品牌	北京中指信息技術研究院
4	2024中國物業服務ESG發展優秀企業	北京中指信息技術研究院
5	2024中國物業服務企業綜合實力500強第4名	克而瑞物管
6	2024中國物業企業服務力百強企業	克而瑞物管
7	2024中國國有物業服務企業綜合實力100強第2名	克而瑞物管
8	2024中國物業管理上市公司20強	克而瑞物管
9	2024中國物業管理上市公司領先企業高質量發展 TOP10	克而瑞物管
10	2024中國物業ESG可持續發展領先企業	克而瑞物管
11	2024中國物業低碳運營領先企業	克而瑞物管
12	2024中國物業服務品牌影響力企業 NO.1	中國房地產報社
13	2024中國上市公司英華獎港股ESG價值獎	中國基金報
14	ESG企業傳訊獎	灼見名家·香港恒生大學ESG研究中心
15	ESG企業大獎	財資
16	ESG社會創新科技大獎	電視廣播有限公司
17	ESG環境創新科技大獎	電視廣播有限公司

## 協會成員資格

- 1 中國物業管理協會副會長
- 2 廣東省物業管理行業協會監事長單位
- 3 深圳市商業聯合會常務副會長

# 主席 報告書







# 主席報告書



本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「中海物業」)截至二零二四年十二月三十一日止之全年綜合業績。本集團全年營業額為人民幣14,023.8百萬元，較去年的人人民幣13,051.3百萬元增加7.5%，經營溢利上升11.6%至人民幣2,012.4百萬元(二零二三年：人民幣1,803.4百萬元)。本公司普通股權持有人應佔溢利增加12.5%至人民幣1,510.9百萬元(二零二三年：人民幣1,342.5百萬元)。每股基本及攤薄盈利為人民幣46.00仙(折合約為港幣50.27仙)(二零二三年：人民幣40.84仙(折合約為港幣45.68仙))。股東權益平均回報率為32.7%(二零二三年：36.8%)。在充分考慮本集團股息政策、資本市場期望、本年度業績表現及未來業務發展所需後，董事會建議宣派二零二四年度末期股息每股港幣9.5仙(二零二三年：港幣8.5仙)。連同已於二零二四年十月派發之中期股息每股港幣8.5仙(二零二三年：港幣5.5仙)，本年度的股息總額將為每股港幣18.0仙(二零二三年：港幣14.0仙)。建議末期股息須待本公司股東於二零二五年六月十八日舉行之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上批准。

張貴清先生  
主席兼執行董事



## 主席報告書(續)

二零二四年，全球經歷地緣政治的急速變化。新興保護主義抬頭，國際貿易摩擦形成有形風險，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，導致全球經濟增速放緩。面對外部環境變化帶來不利影響加深，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，部分企業生產經營困難，且經濟回升向好基礎仍需鞏固，房地產市場一系列止跌回穩措施仍需時見效，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，在維持穩定現金流和業務發展速度的基礎上，專注於做精、做透、做好服務品質，行業邁入標準引領轉型升級的時代，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工作總基調，加快構建新發展格局，扎實推動高質量發展，進一步深化改革開放，實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，推動科技創新和產業創新融合發展，穩定預期、激發活力，將有助推動經濟持續回升向好。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。

二零二四年，乃本集團「十四五」戰略規劃關鍵攻堅期，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，物管企業的服務對象由作為城市建設基本單元的小區／社區，伸延至由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、企業的商业行為，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(統稱為「三好」)。「好時節」體現管理物的能力，通過優質的產品和服務，營造有歸屬感的美好生活體驗，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」，建設人人享有的社區治理共同體。透過「三好」描繪「中海式物業管理現代化」的美好圖景，以標桿項目兌現回應客戶、行業、社會三方關切期待，從客戶視角體現價值承諾，從行業視角體現戰略外化，從社會視角體現中海物業作為企業公民的責任。

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，提供多元化城市便民生活服務(包括十分鐘就餐服務圈、外賣快遞騎手門崗自助通行小程序、訂制家宴、居家養老增值、健康問診、理髮、維修清洗、打磨縫補、打印、超市、寵物護理、社區跳蚤市場、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。

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，深耕港澳三十八載，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。



## 主席報告書(續)

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，在持續發展的道路上，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，本集團累計進駐167座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約38,627人，在管物業項目2,232個，服務面積接近431.1百萬平方米，在管賣場項目數量達448個。我們不斷豐富在管物業業態，實現拓展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，年內，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、成都環城生態區、廣州白雲國際機場、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、院校及醫院項目(如：北京中國人民大學通州校區、廣州中醫藥大學大學城校區、內蒙古財經大學、內蒙古自治區國際蒙醫醫院、深圳市南山區醫療集團總部後勤社會一體化服務項目等)；在港澳地區連續中標香港房屋委員會總部辦公大樓、香港北大嶼山醫院、香港海關培訓及青年發展中心、澳門政府長者公寓、澳門最大街市祐漢街市等項目，同時為香港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，以科技融入人文服務。同時，亦伸延至醫院管理局轄下七個醫院聯網超過60%的醫院項目及香港醫管局總部大樓，目前香港政府管理項目覆蓋三個司、十二個決策局和二十二個政策執行部門，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。

本集團按照「一城一標桿、多業態創標桿」目標，持續打造中海標桿項目服務體系，探索「可複製、可持續」的系統化路徑，已累計遍佈全國48座城市，共驗收評定66個項目，同時具有「三高」：高質量運營能力、高行業及客戶認同、高比例新技術應用；並做到「三可」：經驗可複製、技術設備可更新、綠色環保可再生，以保持客戶滿意度位於行業領先水平，提高我們從社區到城市的物業服務水平。中海物業標桿項目涉及五大業態，其作為本集團多年專業經驗結晶、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，積極深化當地物管行業具備影響力的項目(例如北京協和醫院、中國人民大學、張家口市經濟開發區)，充分發揮「好房子、好服務」的創新引領示範及輻射帶動作用，提供更加優質、便捷、高效的物業管理服務。未來，在城市運營服務、老舊小區改造、智慧園區、新商業模式構建方面，中海物業將打造更具競爭力的產品和服務。同時，我們持續推進伸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、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，作為行業唯一獲得國務院國資委中央企業品牌引領行動首批優秀成果服務品牌，連續七年獲評「中國物業服務品牌影響力企業 NO.1」，並入選為「2024中國物業管理上市公司領先企業高質量發展 TOP10」、「2024中國物業服務上市公司綜合實力 TOP10」、「2024中國國有物業服務企業綜合實力100強第2名」、「2024中國物業服務企業綜合實力500強第4名」、「2024中國物業管理上市公司20強」、「2024中國物業服務百強企業」、「2024中國物業企業服務力百強企業」及「2024中國物業服務品質領先品牌」。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中國物業服務ESG發展優秀企業」、「2024中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2024中國物業低碳運營領先企業」、「2024中國上市公司英華獎港股ESG價值獎」、「ESG企業傳訊獎」、「ESG企業大獎」、「ESG社會創新科技大獎」及「ESG環境創新科技大獎」。中海物業始終秉承並踐行可持續發展理念，通過持續項目改造，如海博汽車充電樁、地庫節能燈改造、垃圾分類推廣等工作，推進ESG全過程融入生產經營各個環節。年內，本集團提出中海物業「雙破」目標承諾與戰略路徑，發佈《碳中和白皮書》，為「中海式物業管理現代化」注入綠色發展內涵，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)

本集團商企服務品牌「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、政府大型公建等業態領域持續耕耘。堅持對標國際標準，多維度打造提升標準化基礎服務能力；以貫穿項目全生命周期為主線，聚焦典型業態項目的綜合管理能力、商企資源挖掘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，以全業務鏈資產運營為新的發展引擎。

中海物業旗下的「與海物聯」，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，核心圍繞智慧物業、智慧社區、智慧運維、雙碳領域、企業數字化進行核心關鍵技術攻關，實現賦能物業管理運營效率提升、增值業務品質提升、物業市拓科技含量提升。二零二四年榮獲國際、國內多項獎項：自主研發的「智慧園區邊緣計算中樞系統的關鍵技術及推廣應用」榮獲2023年度廣東省科技進步獎一等獎、自主研發的「智慧端腦EdgeBrain產品」在第49屆日內瓦國際發明展上榮獲國際銀獎。落實「科技應用現代化」建設目標，與海物聯核心技術星啟中台技術已成為本集團數字化轉型的核心底座，為項目運營管理平台和數據管理平台提供豐富的技術資源庫與業務應用集，有效助力本集團數字化轉型的精準落地。基於「方案+中台」打造「星啟智慧空間」核心產品體系，成為行業首個支援多業態的「雲一 邊 一 端」軟硬一體化解決方案；加大對物業管理行業數字化解決方案的創新探索與實踐，積極搭建健康養老智慧平台、醫院物業一體化智慧管理平台，並實現新模式落地。堅定以多業態項目運營管理平台系列產品為核心的市場化運營，聚焦高質量發展，構建豐富多彩的智慧園區生態圈，持續高價值區域市場佈局，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、數字化、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，圍繞建築生命時間線，從房產服務產業鏈、智慧運維產業鏈、能源管理產業鏈、企業孵化生態鏈以及物資採購供應鏈切入，聚焦雙碳市場、存量市場和增值市場三大發力方向，致力於向商家企業客戶及業主提供全方位工程增值服務，包括保修金業務、查驗維修、綜合設施管理、電梯更新及加裝、智慧消防、新能源充電運營、合同能源托管等，同時創新打造海博智慧充電插座、海博汽車充電樁、海博智慧節能燈等自有品牌產品，以及新房團裝、適老化改造、供應鏈採購等新業務模式。海博工程堅定開展可持續發展業務，構建差異化競爭優勢，以真實價值創造持續反哺基礎服務，與業戶共同構築共生共贏的服務生態圈。



## 主席報告書(續)

本集團社區增值服務品牌「優你互聯」，二零二四年榮獲「中國優質生活運營商品牌企業」，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，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，在社區空間運營方面，深化推進自營廣告業務落地，全面啟動社區品牌推廣活動，推進多類智慧終端機入駐全國中海社區，便民利民；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；美居業務整合頭部商家資源，涵蓋智慧家電、陽臺封窗等主流品類，通過房屋營銷階段引入標準套裝、交付階段提供拎包入住服務及入住後的換新改造服務，拓寬業主購房裝修標準選擇，為業主提供一站式無憂家裝服務；在社區生活服務方面，圍繞業主美好生活服務需求，做產品優服務，到家業務與多個行業頭部品牌達成合作，補齊家政、搬家、就醫規劃、舊物回收等類目短板，完善服務類目，開設生活服務館門店，探索「自營門店」模式，成為線下業務增長重要渠道；文旅業務打造物業差異化旅行服務，開展特色旅遊節，創新開展境外遊業務，豐富文旅產品供給；零售業務聚焦高頻剛需大單品和酒飲類產品，通過電商平台、社區集市、社區團購、線上直播等形式，提高客戶消費黏性；積極探索「物業+養老」服務新模式，通過聚焦居家適老化改造、康養旅居、社區助餐等服務領域，為社區長者搭建15分鐘養老服務圈，更好地滿足社區長者日益多樣化、多層次的養老服務需求。優你互聯將不斷細分社區增值服務賽道及創新多元，深挖增值潛力，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。



## 主席報告書(續)

本集團全面推進人才興企，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」，推行「項目合夥人制」，強化項目總團隊具備「會管理」、「懂專業」、「善經營」、「創增量」四大能力，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改革新模式，優化專業崗位人員配置，工程基站改革實現資源分享、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；安管人員嵌入精準用工模式，將崗位碎片化、差異化、菜單化，達致人崗精準適配，效能提升，抵抗部分成本上漲帶來的毛利率下降壓力；切換「清潔外包新模式」，優化「安管外包2.0」，簡化外包設計工作及程序，更好賦能一線，提高工作效率。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，以賽促學，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台，為共創「中海式物業管理現代化」提供重要人才支撐，自去年至今，已評定專家329名、管理骨幹3,055名及技術骨幹人員7,267名，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質量、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)

自二零二四年二月一日起，國家發改委發佈的《產業結構調整指導目錄(2024年本)》正式施行，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，及對物管服務多元化、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，推動傳統物管向現代化服務轉型，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，二零二五年三月二十七日





# 管理層 討論及分析







## 管理層討論及分析

### 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，透過均衡豐富市場業態獲得不同項目，推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，同時挖掘新型客戶資源，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。於二零二四年十二月三十一日，在管面積較去年年底增加7.4%或29.6百萬平方米至431.1百萬平方米。年內，新增訂單74.1百萬平方米，當中63.3%來自獨立第三方，而為優化業務結構及虧損項目治理退行退盤44.5百萬平方米，令業態發展更趨均衡，並提升經營效益。年內，新簽合約額約達人民幣4,441.2百萬元。

下表載列於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團按項目來源新增訂單的明細：

項目來源：	新增在管面積		新簽訂合約額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
中建及中國海外集團(附註)	27.2	36.7%	1,592.5
獨立第三方	46.9	63.3%	2,848.7
加總	74.1	100.0%	4,441.2

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)。



## 管理層討論及分析(續)

## 業務回顧(續)

## 收益及營運業績(續)

本集團落實聚焦作為城市空間的綜合服務運營商的戰略定位，實現多業態並進。年內，新增訂單中住宅項目和非住宅項目面積佔比分別為49.7%及50.3%，而新簽訂的合約額分別約達人民幣2,342.7百萬元及人民幣2,098.5百萬元。

下表載列於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團按項目類型新增訂單的明細：

項目類型：	新增在管面積		新簽訂合約額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
住宅項目	36.8	49.7%	2,342.7
非住宅項目	37.3	50.3%	2,098.5
— 商業及寫字樓	5.3	7.1%	996.6
— 公共及其他物業	32.0	43.2%	1,101.9
加總	74.1	100.0%	4,441.2



香港 啟德郵輪碼頭



北京 中海甲叁號院



澳門大賽車博物館



## 管理層討論及分析(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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，整體收益較去年上升7.5%至人民幣14,023.8百萬元(二零二三年：人民幣13,051.3百萬元)，主要由於(i)物業管理服務在管面積的增長；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。

下表載列於年內，本集團的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年		二零二三年		變化	
	收益		收益			
	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元	人民幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	74.4%	10,427,259	70.3%	9,177,231	1,250,028	13.6%
— 酬金制	1.7%	238,973	1.8%	237,676	1,297	0.5%
	76.1%	10,666,232	72.1%	9,414,907	1,251,325	13.3%
增值服務：						
— 非住戶	13.0%	1,828,734	16.5%	2,144,658	(315,924)	(14.7)%
— 住戶	9.9%	1,384,606	9.9%	1,291,810	92,796	7.2%
	22.9%	3,213,340	26.4%	3,436,468	(223,128)	(6.5)%
停車位買賣業務	1.0%	144,195	1.5%	199,875	(55,680)	(27.9)%
加總	100.0%	14,023,767	100.0%	13,051,250	972,517	7.5%

另一方面，年內直接經營成本控制在人民幣11,698.3百萬元(二零二三年：人民幣10,981.4百萬元)，主要透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等多方面的成本管控措施，並同時進行較積極的虧損項目治理，以提升經營效益。因此，年內毛利率改善至16.6%(二零二三年：15.9%)，毛利較去年增加12.4%至人民幣2,325.5百萬元(二零二三年：人民幣2,069.8百萬元)。



智能機器人輔助接待客戶



## 管理層討論及分析(續)

## 業務回顧(續)

## 收益及營運業績(續)

其他淨收入及收益為人民幣197.1百萬元(二零二三年：人民幣169.7百萬元)，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106.4百萬元；稅務優惠政策補助及政府補貼人民幣41.9百萬元，以及主要為一次性回撥多計提之債務與匯兌收益共人民幣49.6百萬元。

年內，自有投資物業之公允價值變動虧損為人民幣6.7百萬元(二零二三年：公允價值變動虧損人民幣6.6百萬元)。

經扣除本年的銷售及行政費用人民幣431.4百萬元(二零二三年：人民幣386.9百萬元)及金融資產及合同資產的淨減值計提人民幣72.2百萬元(二零二三年：人民幣42.5百萬元)後，經營溢利上升11.6%至人民幣2,012.4百萬元(二零二三年：人民幣1,803.4百萬元)。銷售及行政費用上升11.5%，主要原因是為提升服務品質加大了研發費用投入共人民幣65.7百萬元(二零二三年：人民幣26.2百萬元)。如撇除研發費用的影響，銷售及行政費用則只輕微上升1.4%，反映在持續精益管理架構下對人手控制帶來的效益。金融資產及合同資產的淨減值較去年上升，主要由於以下因素的複合效應：(i) 於經營規模持續拓展下，受經濟環境影響，貿易應收款按照賬齡採納較穩健減值比率8.2%計提(於二零二三年：6.5%)，減值增加至人民幣78.6百萬元(二零二三年：人民幣65.2百萬元)；及(ii)年內繼續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6.4百萬元(二零二三年：淨減值沖回人民幣22.7百萬元)。

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，較去年增加8.1%至本年的人民幣488.5百萬元(二零二三年：人民幣451.9百萬元)。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31.7百萬元(二零二三年：人民幣29.4百萬元)已於本年入賬。

總結，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司普通股權持有人應佔溢利較去年上升12.5%，達人民幣1,510.9百萬元(二零二三年：人民幣1,342.5百萬元)。



## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料

#### 物業管理服務

透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固本集團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，同時，透過擁有多元化及一站式的業務能力，提供全程物業服務方案予發展中物業，我們可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用。於二零二四年，憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們穩步進行市場拓展擴大經營規模。一方面透過均衡豐富市場業態獲得不同項目，但同時也進行了虧損項目治理。在管面積增加至431.1百萬平方米，較去年增加7.4%(二零二三年：401.5百萬平方米)，其來自獨立第三方的在管面積比例為39.4%(二零二三年：40.5%)。

下表載列於年末時本集團按項目來源的在管面積明細：

項目來源：	於二零二四年 十二月三十一日		於二零二三年 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
中建及中國海外集團	261.3	60.6%	239.0	59.5%
獨立第三方	169.8	39.4%	162.5	40.5%
加總	431.1	100.0%	401.5	100.0%



小區養護園林植物



## 管理層討論及分析(續)

## 分部資料(續)

## 物業管理服務(續)

同時，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，我們得以拓展並實現業態更趨均衡，涵蓋商業綜合體、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，以推進落實我們作為城市空間的綜合服務運營商戰略定位，於二零二四年十二月三十一日，非住宅在管面積佔比為28.7%(二零二三年：30.1%)。

下表載列於年末時本集團按項目類型的在管面積明細：

項目類型：	於二零二四年 十二月三十一日		於二零二三年 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
住宅項目	307.5	71.3%	280.6	69.9%
非住宅項目	123.6	28.7%	120.9	30.1%
— 商業及寫字樓	21.6	5.0%	21.0	5.2%
— 公共及其他物業	102.0	23.7%	99.9	24.9%
加總	431.1	100.0%	401.5	100.0%

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之76.1%(二零二三年：72.1%)，較去年增加13.3%至人民幣10,666.2百萬元(二零二三年：人民幣9,414.9百萬元)，增幅主要來自於在管面積的持續上升。



瀋陽市渾南科技城核心啟動區



離島醫療綜合體北京協和醫院澳門醫學中心



## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

年內，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97.5%及2.5%)。

下表載列於年內本集團物業管理服務分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年		二零二三年		變化	
	分部收益		分部收益			
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	10,427,259	97.8%	9,177,231	97.5%	1,250,028	13.6%
— 酬金制	238,973	2.2%	237,676	2.5%	1,297	0.5%
加總	10,666,232	100.0%	9,414,907	100.0%	1,251,325	13.3%

於二零二四年十二月三十一日，包幹制和酬金制的在管面積比率為82.8%對17.2%(二零二三年：83.3%對16.7%)。

下表載列於年末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二四年 十二月三十一日		於二零二三年 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
合約制：				
包幹制的物業管理合同	357.1	82.8%	334.5	83.3%
酬金制的物業管理合同	74.0	17.2%	67.0	16.7%
加總	431.1	100.0%	401.5	100.0%

## 管理層討論及分析(續)

## 分部資料(續)

## 物業管理服務(續)

年內，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14.0%及100.0%(二零二三年：分別為12.7%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16.0%(二零二三年：15.0%)，其中，包幹制毛利率有所提升，主要由於(i)年內嚴格的成本管控措施減省了物資成本和雜費，及持續的分包力度，抑壓人力成本的升幅；(ii)進行較積極的虧損項目治理，以提升經營效益。

加上隨著分部收入的持續上升，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部毛利比去年上升21.0%，達人民幣1,703.2百萬元(二零二三年：人民幣1,407.8百萬元)。

下表載列於年內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	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	毛利變化 人民幣千元	毛利變化 百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	1,464,262	14.0%	1,170,078	12.7%	294,184	25.1%
— 酬金制	238,973	100.0%	237,676	100.0%	1,297	0.5%
加總	1,703,235	16.0%	1,407,754	15.0%	295,481	21.0%

經扣除分部行政費用和貿易應收款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，本年物業管理服務分部利潤上升17.0%至人民幣1,544.6百萬元(二零二三年：人民幣1,320.2百萬元)。



專業前線團隊提供高品質服務



商企服務品牌「海納萬商」為客戶提供高端商業物業至臻服務體驗



## 管理層討論及分析(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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，非住戶子分部收益佔總收益的13.0%(二零二三年：16.5%)，並減少14.7%至人民幣1,828.7百萬元(二零二三年：人民幣2,144.7百萬元)，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下減少了毛利率較低的硬件產品銷售，惟上述因素受年內加大拓展了存量項目的維修保養服務而得以舒緩。

下表載列於年內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年	二零二三年	變化	
	子分部收益 人民幣千元	子分部收益 人民幣千元	人民幣千元	百分比
非住戶增值服務：				
工程服務	1,029,729	1,192,127	(162,398)	(13.6)%
交付前服務	596,010	697,688	(101,678)	(14.6)%
銷項查驗服務	153,788	214,284	(60,496)	(28.2)%
顧問諮詢服務	49,207	40,559	8,648	21.3%
加總	1,828,734	2,144,658	(315,924)	(14.7)%



海博工程維修保養服務



## 管理層討論及分析(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保持於13.1%（二零二三年：13.1%）。整體而言，子分部毛利在業務量減少情況下而下跌14.3%至人民幣240.3百萬元（二零二三年：人民幣280.4百萬元）。

於扣除子分部費用及貿易應收賬減值後，非住戶增值服務之子分部利潤，較去年下跌19.7%至人民幣146.5百萬元（二零二三年：人民幣182.3百萬元）。



海博工程地庫照明節能改造業務

## 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。



優客到家提供一站式到家服務



商企服務為項目企業提供全周期服務



## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 住戶增值服務(續)

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，住戶增值服務子分部收益佔總收益的9.9%(二零二三年：9.9%)，並增加7.2%至人民幣1,384.6百萬元(二零二三年：人民幣1,291.8百萬元)，主要由於(i)居家生活服務及商業服務運營下零售消費及社區團購透過成功的市場營銷帶來業務量的增長，惟受美居服務需求疲弱而有所抑制；(ii)社區資產經營服務透過地區合營聯營等多種合作模式，得以滲透拓展地產租賃代理業務。

下表載列於年內本集團住戶增值服務子分部收益的明細：

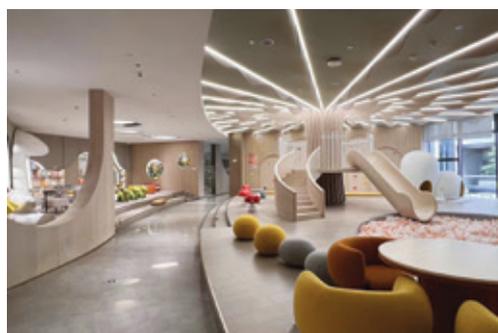
	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年	二零二三年	變化	
	子分部收益 人民幣千元	子分部收益 人民幣千元	人民幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務	619,189	561,218	57,971	10.3%
居家生活服務及商業服務運營	765,417	730,592	34,825	4.8%
加總	1,384,606	1,291,810	92,796	7.2%

住戶增值服務子分部毛利率輕微下降至25.5%(二零二三年：26.1%)。綜合而言，受收益上升帶動下，子分部毛利增加4.5%至人民幣352.5百萬元(二零二三年：人民幣337.3百萬元)。

於扣除子分部費用後，住戶增值服務之子分部利潤較去年上升8.4%，至人民幣328.9百萬元(二零二三年：人民幣303.6百萬元)。



零售消費及社區團購增加直播銷售模式



社區資產經營服務



## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於出售車位較少，為2,224個(二零二三年：3,109個)，令停車位買賣業務分部收益減少至人民幣144.2百萬元(二零二三年：人民幣199.9百萬元)，分部利潤亦減少至人民幣29.5百萬元(二零二三年：人民幣43.1百萬元)。

### 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。於二零二四年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣4,476.4百萬元(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年底增加13.1%至人民幣5,803.5百萬元(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93.0%，而港幣/澳門幣則佔7.0%。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之短期無抵押人民幣借貸折合人民幣50.0百萬元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣56.4百萬元)。年內，借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為3.1%。

### 資本開支

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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216.1百萬元。

### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。



## 管理層討論及分析(續)

### 主要風險管理策略

#### 1. 經營效益

本集團的合理經營成本及集團策略執行的監督之任何變化可能對利潤及經營業績造成重大影響。自動化和標準化是提高自身經營效益和改善服務品質的戰略中重要之元素。本集團已經並將繼續在業務過程中貫徹實施自動化措施，並且在日常運作中加強標準化管理。例如，本集團已經採用更多自動化措施，如實行現場質量監控系統、遠程視頻監控系統、智能訪客進入系統及停車場管理系統，以達致經營效益及提升其在物業管理行業的整體競爭力。

#### 2. 客戶及供應商關係管理

本集團的客戶包括中高端住宅社區、商用物業、政府物業及產業園區內的業主、租戶及商業企業，例如地產發展商及其他物業管理公司。

客戶是其中一個主要持份者，為了持續培養及保持客戶的高滿意度，本集團的質量控制部門主要專注於(除其他事項外)(i)穩固本集團作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度、(ii)建立及維持內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，本集團提供有系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。

本集團的供應商主要包括原材料供應商及向所管理的物業提供保安、清潔、維修及保養以及綠化服務的分包商。

為了確保成本效益及提供標準化和高質素的服務給客戶，以提升客戶滿意度，本集團業務策略包括與高質素供應商和分包商保持緊密的業務聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性，同時通過批量採購或規模經濟來控制成本。本集團的競爭優勢依賴透過提高服務質量和可靠性，使有能力從眾多競爭對手中脫穎而出。



## 管理層討論及分析(續)

### 主要風險管理策略(續)

#### 3. 匯率波動風險的監控

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。本集團編製綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣，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，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，本集團沒有遭遇或不預期的業務及營運，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。

### 遵守相關法律及法規

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



海鄰節系列 - 中海百家宴





## 管理層討論及分析(續)

### 可持續發展方針及表現

二零二四年，中海物業實現了以下成果：

- 二零二四年，中海物業正式發佈《碳中和白皮書》，全面開啟碳中和實踐專項行動。通過系統梳理自身業務發展現狀，提出中海物業「雙碳」目標承諾與戰略路徑，實踐綠色低碳轉型，為國家「雙碳」事業做出物管行業的突出貢獻。

中海物業「雙碳」目標承諾：

二零三零年：

全面推廣落地低碳運營技術，實現範圍一及範圍二單位面積碳排放較基準年（即二零二二年）降低15%；

二零六零年：

全面落實可再生能源綜合利用，實現運營邊界內碳中和。

- 中海物業面向相關部門開展了氣候相關風險機遇專項培訓，在培訓中溝通確認中海物業重點關注的氣候相關實體風險、轉型風險及機遇，並確認選用「低於2°C情景」及「超過3°C情景」開展氣候情景分析。同時，中海物業結合在線環境、社會和管治重要議題持份者問卷調研結果及行業趨勢分析，更新了現有的重要議題矩陣，將水資源及污水管理、排放物與廢棄物管理、綠色物業管理及營運等議題的重要性提高。
- 本集團綜合過往年度的環境、社會和管治資料以及國內外可持續發展趨勢，尤其是財政部、國資委以及香港聯交所在環境、社會和管治披露要求上的新進展，評估了內部可持續發展相關資料的有效性、完整性，並適切把相關要求融入報告內；及
- 未來，我們會繼續加強協調管理各營運地可行的環保措施，管理工作涵蓋：規劃目標、合規、風險、污染防治、節能減排與清潔生產、綠色創新、教育培訓、統計監測、應急及資訊披露與報告。



《碳中和白皮書》



回收分類助力環保

## 管理層討論及分析(續)

更多關於我們的可持續發展表現，可參閱本公司網頁中的「可持續發展」專頁。

### 資本承擔及或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣8.9百萬元，主要與合營公司之股本資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341.1百萬元。

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，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

### 報告期後重大事項

於截至二零二四年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

### 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用約38,627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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣4,511.7百萬元(二零二三年：人民幣4,923.9百萬元)，其中，分別確認於直接經營成本及銷售及行政費用為人民幣4,204.8百萬元(二零二三年：人民幣4,639.3百萬元)及人民幣306.9百萬元(二零二三年：人民幣284.6百萬元)。

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。

# 企業 管治報告







# 企業管治報告

## 企業管治常規

中海物業集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)深知良好的企業管治帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規，一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。

本公司已應用《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《企業管治守則》(「企業管治守則」)內不時所載的守則條文。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的全部守則條文。

## 企業策略、業務模式及文化

本集團秉持「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，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。

本集團提出「好時節、好物業、好社區」(統稱「三好」)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，營造有歸屬感的美好生活體驗，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」，建設人人享有的社區治理共同體。透過「三好」描繪「中海式物業管理現代化」的美好圖景，以標桿項目兌現回應客戶、行業、社會三方關切期待，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。



## 企業管治報告(續)

## 企業策略、業務模式及文化(續)

本集團的策略、業務及財務回顧詳情載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

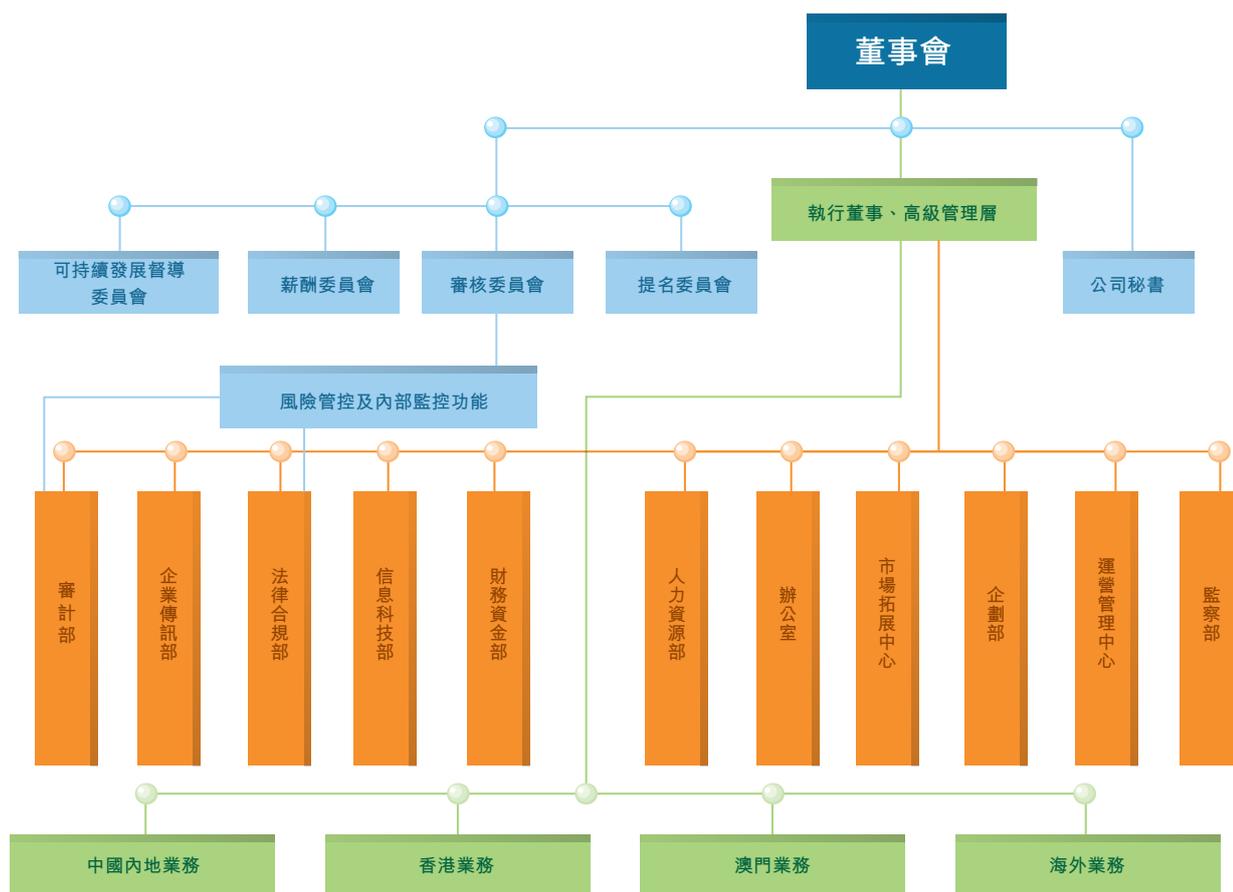




## 企業管治報告(續)

### 企業管治架構

董事會已建立清晰的管治架構，在四個董事會委員會(分別為審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及可持續發展督導委員會)的支援下，董事會履行本集團的核心企業管治職能。



### 董事會

#### 董事會的角色及權力轉授

董事會的主要角色為最大限度地提升長期股東價值。在主席的領導下，董事會肩負著為集團提供有效且有責任心地領導及監控本集團的責任，並負責指導本集團的事務達成策略性目標。為提升經營效率，董事會已將本集團日常領導及管理的權力轉授予行政總裁。

在行政總裁的監督下，本集團高級管理層負責管理及行政的職能以及本集團的日常營運。董事會已就於代表本公司作出決定前須由董事會批准的事宜向高級管理層作出清晰指示。董事會授予管理層權力以決定的事項包括實施由董事會決定的策略及指示、本集團業務營運及遵守適用法例及規例的情況。



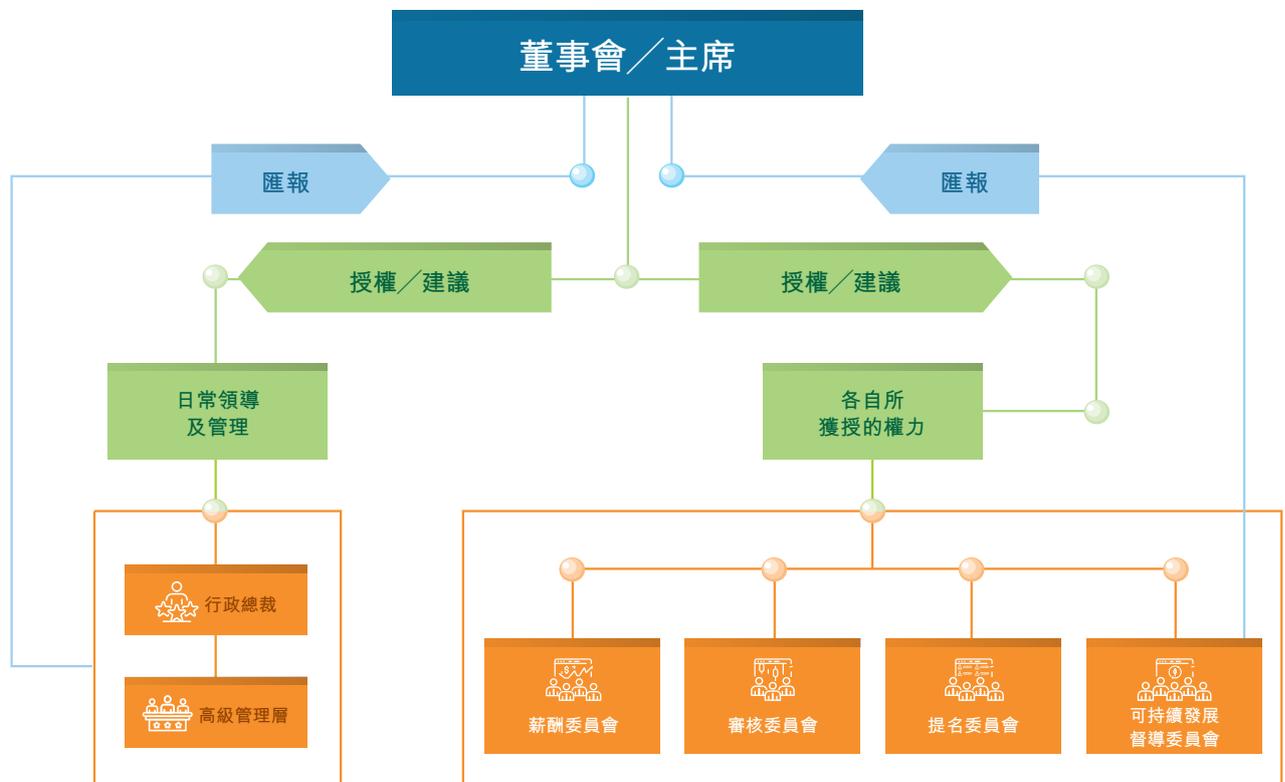
## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

## 董事會的角色及權力轉授(續)

為協助董事會履行職務及促進有效管理，董事會將若干職能轉授予各個董事會委員會，該等委員會須就指定授權範圍作出檢討及向董事會提出建議。

董事會已保留其對本公司所有重大事宜的決策權，包括批准及監控所有企業管治及政策事宜、整體策略及預算、內部控制與風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突的重大交易)、委任董事、財務資料及其他重大財務及營運事宜。





## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 董事會的組成

於二零二四年十二月三十一日，董事會包括共九名董事，當中有四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10條及3.10A條所規定佔董事會人數三分之一及其中一人擁有適當會計及相關財務專長。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會的組成如下：

#### 執行董事：

張貴清先生	(主席)
肖俊強先生	(行政總裁)
龐金營先生	(副總裁)
甘沃輝先生	(財務總監)

#### 非執行董事：

馬福軍先生	(於二零二四年十月二十五日辭任)
郭磊先生	
吳溢穎女士	(於二零二四年十月二十五日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

容永祺先生
蘇錦樑先生
林雲峯先生

董事的履歷資料載於本年報「董事及高級管理層」一節及本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。本公司亦已在本公司網站及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內設存最新的董事名單，並列明其角色和職能。

董事已於其履歷資料中披露彼等在上市公司或組織中任職的數目及性質以及其他重大承擔。本公司亦已提醒彼等，倘該等資料發生任何變動，應及時知會本公司。董事會於年報及中期報告內已匯報有關變動。董事亦於每年向本公司提供顯示彼等擔任重大職務所涉及的時間。

董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。



## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

## 董事會成員多元化

董事會一直維持著對本集團的業務及目標而言所需的必要技能及經驗以便作出獨立判斷。獨立非執行董事為董事會帶來不同的業務及財務專長、經驗及獨立判斷，彼等受邀於本公司董事會委員會任職。獨立非執行董事透過出席董事會會議以及率先管理涉及潛在利益衝突的事宜及／或於董事會委員會任職，一直對本公司的有效方針作出貢獻，並提供充分的制衡以保障本集團及本公司股東(「股東」)的利益。

此外，本公司亦深明及深信董事會成員多元化有利提升其效率及提高其表現的質素。自二零一五年十月起，董事會已採納《董事會成員多元化政策》(「董事會成員多元化政策」)，該文件於本公司網站可供查閱。根據董事會成員多元化政策，所有董事會成員之委任將按候選人的長處而定，而甄選候選人時將按一系列多元化因素為基準，包括但不限於教育背景、專業經驗及知識。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。提名委員會將定期檢討董事會成員多元化政策，以確保其持續有效，並在有需要時就任何修訂向董事會提出建議。



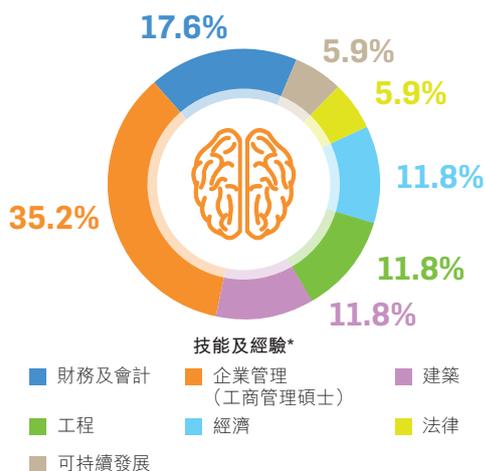
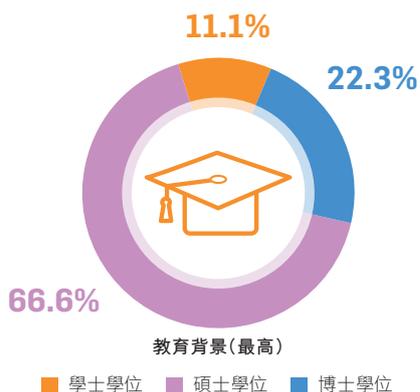
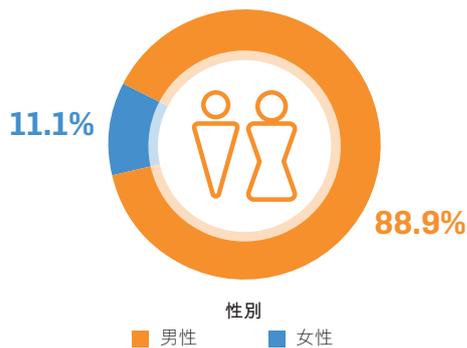
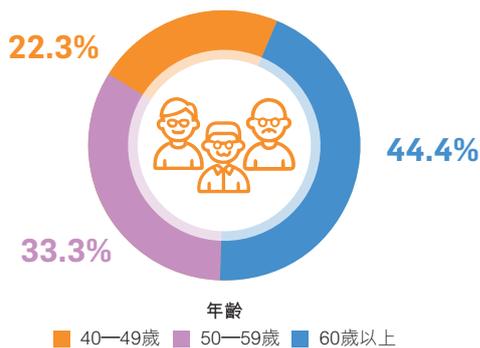
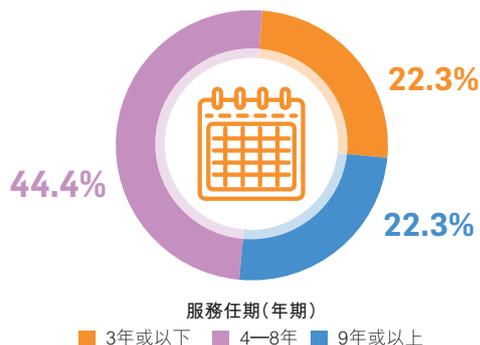
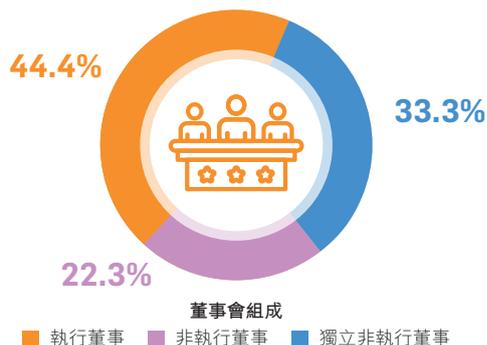


### 企業管治報告(續)

#### 董事會(續)

##### 董事會成員多元化(續)

於二零二四年十二月三十一日，董事會組成的多元化範疇載列如下：



\* 若干董事擁有多種技能及經驗



## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

## 董事會成員多元化(續)

董事會年齡分佈廣泛，從40歲到60歲以上。董事擁有均衡的技能和經驗，包括企業管理、建築、工程、財務及會計、法律，以及可持續發展方面。所有董事均具備學士或以上學歷。董事會內九名董事中，三名為獨立非執行董事，有助於決策過程中作出批判檢討及提供獨立意見。

期內，提名委員會檢討了董事會成員多元化政策的實施及有效性，基於目前董事會的組成及本公司現時的需求，提名委員會確認董事會成員多元化政策仍屬有效及適合。儘管如此，為保持董事會層面的多元化平衡，董事會已於二零二四年十月二十五日委任一名女性董事。

於二零二四年十二月三十一日，本公司共僱用38,627名員工，當中22,370名為男性及16,257名為女性，全體員工(包括高級管理人員)性別比例約為58名男性比42名女性。為配合本公司發展及需要(不只側重單一性別)，招聘員工時須以平等機會原則為基準。本公司應為中高級員工提供合適的在職培訓，從而於不久將來提供女性潛在董事會成員的繼任者。

## 董事會獨立性

本公司意識到董事會的獨立性為良好企業管治的關鍵。本公司已設立有效機制，並定期檢討，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。鼓勵所有董事於董事會／董事會委員會上自由表達彼等的獨立意見。於個別董事需求時，均可獲得外部專業意見。董事會成員亦可充分地、及時地獲得公司秘書的建議。主席每年與獨立非執行董事於並無其他董事出席的情況下會面。

獨立非執行董事的人數保持充分，佔董事會人數之三分之一。所有獨立非執行董事在財務上均獨立於本集團，透過彼等資深的貢獻對本集團的策略及政策提供具獨立性及多元化的經驗、能力、技能及判斷。獨立非執行董事須依上市規則第3.13條每年書面確認其獨立性。於候選人獲提名委任為董事前，提名委員會將評估其獨立性、資格及投入的時間，亦會每年評估現有獨立非執行董事的持續獨立性。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，所有獨立非執行董事均如期出席本公司的董事會會議、委員會會議及股東大會，並於會上就不同的範疇提供獨立的觀點和意見及對股東的意見有全面、公正的了解。二零二四年獨立非執行董事出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。因此，本公司認為，截至二零二四年十二月三十一日止年度內董事會獲得獨立的觀點和意見的機制有效且得到充分實施。



## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 主席及行政總裁

本公司支持主席與行政總裁的責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。

張貴清先生，作為本公司主席兼執行董事，負責領導董事會、為本集團提供重大發展策略意見及確保公司制定良好的企業管治常規。彼亦負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得準確清晰及完備可靠之資料，並均適當知悉會議所討論的議題。除前述外，彼負責提倡公開、積極討論的文化及鼓勵持不同意見的董事表達出彼等關注的事宜以確保董事會有效地運作，以及確保採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事會。

行政總裁兼執行董事肖俊強先生，負責領導公司高級管理層及負責本集團的整體策略方向、訂立業務目標、日常管理、業務營運及發展。

主席與行政總裁有著密切的工作關係。行政總裁可向主席提出諮詢，主席作出指導及督導；而行政總裁將不時向主席匯報工作進展及績效。

#### 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事，包括獨立非執行董事，作為與其他董事擁有同地位的董事會成員，已以其技能、專業知識、背景及資格為董事會及其同時出任委員會成員的委員會作出貢獻。獨立非執行董事對本公司制定策略及政策、表現及風險管理等事宜上作出正面貢獻及提供獨立的意見。

#### 獨立性確認

本公司確認其已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而發出有關其獨立性的年度確認。各獨立非執行董事並無與其他董事相互擔任對方公司的董事職務，或透過參與其他公司或團體而與其他董事有重大聯繫。

三位獨立非執行董事中，有兩位的任職年資已超過九年。然而，董事會認為，董事的獨立性不應由其在董事會的任期來界定。董事憑藉長久以來對公司營運的深入了解，可為公司帶來寶貴的貢獻。故此，本公司依然認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。



## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

## 董事會評估

本公司將董事會評核視作評估董事會成效及效率之重要工具。期內，本公司已就董事會及其轄下委員會進行二零二三年之表現評核。該評核涉及需各董事填寫問卷以提交個人評級，以及就一系列議題(當中包括董事會組成、董事會獨立性，以及董事會流程)表達意見。根據該表現評核，董事會認為其現行做法行之有效。

## 委任、重選及罷免董事

本公司的經修訂及經重述組織章程細則(「組織章程細則」)及提名政策(「提名政策」)已載明有關委任、重選及罷免董事的程序及步驟。根據提名政策，提名委員會適當的於人力市場及本集團內物色及評估候選人，且根據提名政策中規定的標準和資格進行評估及/或考慮，並向董事會及/或股東推薦其意見以供考慮和決定。

董事均已與本公司訂立服務協議(執行董事)或聘用書(非執行董事及獨立非執行董事)以明確彼等之職責。執行董事均為全職，而所有董事的委任均無指定任期。唯所有董事須按照組織章程細則之條文輪值退任及於股東週年大會上膺選連任。董事委任、重選及退任的程序已於本公司網站上登載。

年內，吳溢穎女士(「吳女士」)獲任為本公司非執行董事。胡關李羅律師事務所已於二零二四年十月二十四日向吳女士提供相關法律意見以使其明白上市規則中所有適用於其作為本公司董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊所可能引致的後果，且吳女士承認彼了解其作為上市發行人董事的義務。根據章程細則第83(3)條，填補董事會臨時空缺的吳女士的任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，即將於二零二五年六月十八日舉行的股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)，彼合資格且願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，當時三分之一董事須於股東週年大會上輪值告退。據此，甘沃輝先生、郭磊先生及容永祺先生將於二零二五年股東週年大會上輪值退任，及彼等均合資格且願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。



## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載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二零二四年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。

#### 董事及高級管理人員責任保險

本公司已安排合適的保險，就因本公司企業活動而針對董事及高級管理層之法律行動保障彼等之責任。該保險將每年檢討及續保。

#### 董事培訓

每位新委任的董事均獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保其對本公司的運作及業務均有適當的理解，以及知道本身在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書亦不時就上市規則、法律及其他監管規定的最新發展及改變向董事會提供更新資料。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能。本公司亦已為所有董事安排適切著重上市公司董事的角色、職能及責任的培訓。所有董事亦可參與任何培訓、論壇及講座，費用由本公司承擔。所有董事均被要求向本公司提供所接受培訓的紀錄並由公司秘書保存。

本公司已自董事收到以下記載截至二零二四年十二月三十一日止年度彼等所接受的培訓類別的記錄：

董事	培訓類別 (見附註)
張貴清先生	A,B
肖俊強先生	A,B
龐金營先生	A,B
甘沃輝先生	A,B
郭磊先生	A,B
吳溢穎女士	A,B
容永祺先生	A,B
蘇錦樑先生	A,B
林雲峯先生	A,B

附註：

A： 出席研討會或培訓

B： 閱讀材料



## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

## 董事會會議

年內，董事會舉行了四次常規會議，以審閱及批准(其中包括)本集團的財務及經營業績、外部核數師報告及內部審計部門報告。

本公司會於每次常規董事會會議舉行前發出至少十四天的正式通知。議程連同形式及素質應足以讓董事會能就提呈董事會商議事項作出知情有根據的決定的董事會會議文件及相關資料會於各常規會議前至少三日發送予全體董事。董事可對董事會會議議程草案作出評議以納入彼等欲討論的事項。

全體董事均可及時獲取本公司的一切相關資料以及公司秘書及高級職員的意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用的法例及規例規定。任何董事均可於適當情況下，在向董事會提出合理請求後尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。若董事會會議議事內容涉及大股東或董事的利益衝突，而董事會認為該等為重大利益衝突，有關事項將透過實體及/或虛擬方式舉行之董事會會議(而非書面決議)方式處理。董事會會確保有足夠的獨立董事參與討論及表決相關決議案。

公司秘書負責撰寫董事會及委員會的會議記錄。董事可對於合理時段內送交予董事的會議記錄草稿作出評議。有關會議記錄載有董事達至的決定、提出的任何關注及所表達的反對意見。所有會議記錄均可供任何董事查閱。

二零二四年董事會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

## 董事委員會及企業管治職能

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立四個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作。

## 薪酬委員會

薪酬委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為蘇錦樑先生。



## 企業管治報告(續)

### 董事委員會及企業管治職能(續)

#### 薪酬委員會(續)

薪酬委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 就本集團全體董事與高級管理層的薪酬政策及架構以及就設定正規且具透明度的程序制訂薪酬政策向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 釐定授權責任；或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括但不限於基本薪金、非金錢利益、退休金權利及賠償金額，包括喪失或終止職務或委任的任何賠償；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

有關薪酬委員會之書面職權範圍已公開於本公司網站及聯交所網站。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開兩次會議，並已進行以下主要工作：

- 檢討全體董事及高級管理層的建議薪酬待遇(包括花紅及福利)，並將建議提呈董事會審批；及
- 檢討了新任非執行董事的建議董事袍金，並將建議提呈董事會審批。

薪酬委員會獲供給充足資源以履行其職責。薪酬委員會主席於每次會議後均向董事會匯報其作出的決定或建議。

二零二四年薪酬委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。



## 企業管治報告(續)

## 董事委員會及企業管治職能(續)

## 薪酬委員會(續)

根據本公司董事薪酬政策，執行董事的薪酬待遇包括固定部分及浮動部分，相關部分根據本集團之經營業績、個別人士表現及相應之市場統計資料而釐定。非執行董事(包括獨立非執行董事)所收取的固定薪酬／袍金，乃經參考彼等所須付出的時間及本集團的規模和複雜程度，並以同業為基準所釐定，屬適當之水準以吸引和挽留一流及可勝任非執行董事的人才。

各董事於截至二零二四年十二月三十一日止年度的薪酬詳情分別披露於本年報財務報表附註9。

本公司高級管理層的薪酬，乃經參考本集團的薪酬政策及根據個人技能、知識、經驗、表現及貢獻、本集團的整體業績、當時的經濟環境及市場趨勢釐定。本公司高級管理層於截至二零二四年十二月三十一日止年度的薪酬按薪酬等級披露如下：

薪酬等級(人民幣)	人數
1,000,001元至2,000,000元	3

## 審核委員會

審核委員會由本公司合共三名獨立非執行董事組成，分別為容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為容永祺先生，彼擁有上市規則第3.10(2)條所規定的適當會計及財務管理專長。

審核委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 審閱本集團的財務資料及報告；
- 監管本集團的財務報告系統、風險管理及內部控制系統；
- 在提交董事會批准前審閱本集團的中期及全年業績；及
- 審閱財務申報及內部控制事宜，且可就此不受限制地與本公司的外部及內部核數師接觸。

有關審核委員會之書面職權範圍已公開於本公司網站及聯交所網站。



## 企業管治報告(續)

### 董事委員會及企業管治職能(續)

#### 審核委員會(續)

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開四次會議，並已進行以下主要工作：

- 審閱、討論及向董事會建議批准本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務報表、業績公佈、主席報告書及業務回顧以及截至二零二四年三月三十一日止期間及截至二零二四年九月三十日止期間的季度財務資料；
- 檢討並批准截至二零二四年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 檢討本集團與中國建築集團有限公司(「中建集團」)及中國建築股份有限公司(「中建股份」)所訂立的不競爭契據的年度合規情況；
- 檢討及討論審計部的內部審計報告及法律合規部的風險管理報告、本集團所實施的風險管理、內部控制系統及內部審計的進展及成效；
- 檢討本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；及
- 檢討並批准外部核數師截至二零二四年十二月三十一日止年度的審計服務及非審計服務費用。

中建集團和中建股份均已就其遵守不競爭契據的承諾向本公司確認。審核委員會已審閱了該等確認並知悉於截至二零二四年十二月三十一日止年度，中建集團及中建股份各自均已遵守不競爭契據。

審核委員會獲供給充足資源以履行其職責。審核委員會主席於每次會議後均向董事會匯報其作出的決定或建議。

二零二四年審核委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

#### 提名委員會

提名委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為張貴清先生。



## 企業管治報告(續)

## 董事委員會及企業管治職能(續)

## 提名委員會(續)

提名委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及多元化(包括教育背景、技能、知識及專業與行業經驗)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色合資格及適合擔任董事的人士，並挑選或向董事會建議獲提名有關人士出任董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提出建議；及
- 檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效，並在有需要時就該政策的任何修訂向董事會提出建議。

有關提名委員會之書面職權範圍已公開於本公司網站及聯交所網站。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開兩次會議，並於會議中進行以下主要工作：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；
- 建議董事會變更、重選退任董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 建議董事會委任吳溢穎女士為非執行董事。

提名委員會獲供給充足資源以履行其職責。提名委員會主席於每次會議後均向董事會匯報其作出的決定或建議。

二零二四年提名委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。



## 企業管治報告(續)

### 董事委員會及企業管治職能(續)

#### 可持續發展督導委員會

可持續發展督導委員會共五名成員組成，即董事會主席、行政總裁及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、肖俊強先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為林雲峯先生。

可持續發展督導委員會的主要職責及責任包括但不限於協助董事會定出可持續發展的優先考慮事項及目標及評估、審閱並向董事會建議批准年度有關可持續發展事宜的公開文件。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，可持續發展督導委員會共召開兩次會議，並於會議中審閱、討論及向董事會建議批准本集團二零二三年可持續發展報告及相關政策。可持續發展督導委員會獲供給充足資源以履行其職責。可持續發展督導委員會主席於每次會議後均向董事會匯報其作出的決定或建議。

二零二四年可持續發展督導委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

#### 企業管治職能

董事會負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

年內，董事會檢討本公司就企業管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況，並於本企業管治報告中披露。



## 企業管治報告(續)

## 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄

董事出席於二零二四年舉行的董事會會議、董事會委員會會議及股東會議的記錄詳情載列如下：

董事	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	可持續	股東大會
					發展督導 委員會	
<b>執行董事</b>						
張貴清先生	4/4	不適用	2/2	2/2	2/2	1/1
肖俊強先生	4/4	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
龐金營先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
甘沃輝先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>						
郭磊先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
吳溢穎女士 <sup>2</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>						
容永祺先生	4/4	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
蘇錦樑先生	4/4	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
林雲峯先生	4/4	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1

附註：

1. 該等出席記錄指實際出席記錄／有關董事有資格出席的會議數目。
2. 吳溢穎女士於二零二四年十月二十五日獲委任為非執行董事。

此外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會主席張貴清先生在沒有其他董事出席的情況下，與獨立非執行董事召開一次會議。

另外，審核委員會亦每年一次在管理層不在場的情況下會見外部核數師，以討論與核數有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及外部核數師想提出的其他事項。



## 企業管治報告(續)

### 董事就有關綜合財務報表的財務申報的責任

董事知悉其須負責編製本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的均衡、清晰及易於理解評估的年度報告以及其他披露。管理層已向董事會提供必要的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

為協助董事會在掌握有關資料的情況下作出決定，董事會獲提供每月管理層報告，其中包括本公司之最新營運表現及財務資料。同時，董事會可向高級管理人員獨立索取資料。

本公司概無面臨可能對持續經營業務的能力產生極大疑慮的重大不明朗事件或情況。

### 風險管理及內部監控

董事會已知悉其以下責任：(a)評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度；(b)確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部控制系統(上述風險包括但不限於與環境、社會及管治有關的重大風險)；及(c)監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而本公司管理層應向董事會提供有關系統是否有效的確認。

### 風險管理以達成持續增長目標

持續的業務增長有賴於本集團在知悉各項風險的情況下作出明智的決定。本集團的風險管理框架經過不斷提升，以穩健及完備的系統管理各階層之風險。

### 風險管理責任

本集團採用有系統的風險管理方法建立具備明確職責及報告程序的風險管理架構，識別及減輕影響企業達成目標的風險，符合聯交所修訂有關風險管理守則要求。其中，為反映風險管理與內部監控二者結合最為有效，本集團知悉以下責任：

- 董事會負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會監察管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- 審核委員會除了負責監察本公司的財務，風險管理及內部監控外，亦同時負責監察經修訂有關風險管理守則的實施情況及不時檢討本公司的重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應付自身業務轉變及外在環境轉變的能力。



## 企業管治報告(續)

## 風險管理責任(續)

- 管理層負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，持續監察風險及內部監控系統的工作範疇及素質，並應向董事會自行評估確認風險管理及內部監控系統是否有效。
- 法律合規部負責統籌組織各業務單元對本公司發展目標的風險因素進行識別評估，並及時更新完善內部監控制度或行動以防範或應對相關風險。
- 審計部負責通過內部審核工作對風險管理及內部監控系統進行獨立性評估。

## 風險管理及內部監控系統運行情況

面對宏觀經濟承壓、市場環境波動加劇的外部形勢，本集團於二零二四年始終秉持前瞻性風險管理理念，在消費需求收縮、行業競爭白熱化及物業監管政策持續收緊的多重挑戰下，通過深化「三道防線」體系建設，築牢業務安全屏障。管理層精準施策，以「重大風險零發生、中低風險系統化管控」為目標，重點聚焦重大風險管控領域，同時加強風險文化建設和風險成果轉化，有效整合了風險管理資源，提升了風險管控效能。

「第一道防線」由業務及職能部門、各級單位構成，其為本職能領域或本單位風險管理的責任主體，按照「管業務必須管風險」的原則，明確風險管理責任與業務管理和權限範圍一致。業務決策必須充分考慮風險，各層級管理崗位針對重大風險的責任必須清晰具體，相關防控措施必須層層落實，營造「業務有人管，風險有人防，責任有人擔」的風險防控氛圍。

「第二道防線」由風險與合規管理委員會辦公室，即法律合規部及各單位專職法律顧問(風險管理員)構成。其作為風險與合規管理委員會決議執行機構，組織開展風險體系建設、風險評估、風險預警等工作。在發生重大風險事件時，「第二道防線」負責統籌協調並及時組織採取措施妥善應對，以及實時向風險與合規管理委員會報告，根據風險與合規管理委員會決議貫徹落實其指示，協助相關業務及職能部門進行風險處置，實現合規與風險管理效能的優化提升。此外，為提高風險識別能力，建立了風險報告機制，設立了重大風險事件報送流程，在發生重大風險事件後，由發生單位或部門根據預定流程報送至本級單位和法律合規部，並由法律合規部進行專業分析後報請相關管理層審議並協同相關業務歸口管理部門進行風險處置，實現風險早報告、早處置，實現了風險縱向分級管理和橫向協同處置。



## 企業管治報告(續)

### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

「第三道防線」由監察、審計部門構成。其職責是對第一、第二道防線的管理措施和效果進行監督，承擔履職監督、督促整改、損失追責的職責。

三道防線各司其職、各負其責，加強信息共享與溝通協作，加強過程監督檢查，形成風險管理與業務、內部控制、內部審計、監察等工作的聯動機制，發揮合力，嚴肅追責，堅守風險底線。

本集團在法律合規部、各平台公司、城市公司、專業子公司配置專職風險管理員，負責牽頭組織本集團風險管理工作；在各單位各業務及職能部門，配備兼任風險管理員，協助部門負責人開展風險管理工作。為提高風險管理人員管控能力，法律合規部探索建立風險培訓常態化機制，召開風險季度會，組織專、兼職風險管理人員常態化開展風險知識培訓。

### 風險管理重點工作總結

#### 1. 建立健全風險管理體系，夯實風險管理根基

本集團貫徹落實「三道防線」風險管理體系要求，推進風險管理向下扎根，加強項目一道防線風險防控能力，制定以項目為中心的風險體系建設方案。法律合規部進行項目風險調研，編製項目風險清單探索建立以項目為中心的風險管理體系，形成總部—城市—項目三級風險管理機制，提升項目風險預防和處理能力。亦完善風險管理機制建設，制定風險與合規管理委員會議事規則，推進風險與合規管理委員會常態化運行。二零二四年，本集團共組織召開風險與合規管理委員會4次，審議議題12項，充分發揮風險決策機構對重大風險事項化解的領導及管控作用。

#### 2. 提升風險文化建設效能，增強全員防控意識

針對本集團企業日常運營常見個人隱私保護問題及公司運營合法合規問題，法律合規部組織開展個人信息保護、公司法專題法律培訓，提高員工風險意識。二零二四年，本集團各單位共組織開展風險管理培訓121場，全面提升全體員工風險防控和風險規避意識。為激發項目風險管理積極性，本集團組織開展「海鷹」風險管理示範項目認證活動，通過項目認證，深挖本集團重大風險領域風險管理優秀經驗，編製《中海物業集團有限公司「海鷹」風險管理示範項目操作手冊》，總結推廣優秀項目風險管理模式，加強風險管理經驗轉化。



## 企業管治報告(續)

## 重點風險識別與應對

本集團堅持以業務為基礎的原則，提高風險識別準確性，本集團從自身實際出發，編製了二零二四版風險管理清單。其中一級風險5項、二級風險34項、三級風險59項，並以此為基礎開展風險評估工作。為提升風險評估的科學性、權威性、準確性，本集團邀請本集團高管團隊、專業總監、總部各部門負責人、平台公司、專業子公司主要負責人根據《中海物業集團二零二四年度風險清單》和風險評估評分標準，對各類風險事項從發生可能性、影響重大性兩個維度進行評估。

經統計分析，本集團得出各項風險排序。排名前三的風險分別為：安全生產風險、經濟環境風險、市場競爭風險。

## 重點風險防範與應對

### 1. 安全生產風險

安全生產風險是指發生較大安全生產責任事故問題，處置不及時不到位，導致人員傷亡、考核降級、資質降級、安全許可受限、項目承接受阻等後果。二零二四年，本集團全面深化安全生產體系改革，通過「頂層設計重構、專項行動攻堅、責任機制創新、監管能力升級」四位一體推進安全治理現代化。聚焦物業管理場景核心風險，創新構建「13845」安全生產提升框架，落地行業標桿級安全管控標準，並在電動自行車管理、安全責任考核、專業化監管等領域取得突破性進展，形成可複製、可推廣的安全生產示範經驗，為行業高質量發展注入新動能。

一是開展安全生產體系全面重構，制定《中海物業集團安全生產「13845」整體提升方案(二零二四年1.0版)》，明確物業管理中8大類管控重點，並逐步細化制定專項攻堅方案，系統化提升安全管控水平。

二是組織開展中海物業電動自行車「安全護航」專項行動，實現10大類安全管控措施覆蓋率99%以上。

三是強化安全責任落實，在行業內首個印發安全總監專項考核方案，明確各級安全總監考核範圍、內容、周期、結果應用等5類內容，壓實安全總監責任。

四是強化安全生產監督管理，首次引入專業第三方安全諮詢公司充實監管力量，對200餘個重點項目開展安全隱患排查。完成2批次骨幹人員現場帶教培訓，形成了25節標節標準化的安全教育培訓視頻課程體系。進一步提升專業安全管控水平。



## 企業管治報告(續)

### 重點風險防範與應對(續)

#### 2. 經濟環境風險

經濟環境風險是指受宏觀經濟條件(GDP增長、通貨膨脹率、投資規模、失業率等)變化和波動的不確定性影響，導致企業難以按既定規劃和計劃實現發展目標。為加強對國內外宏觀經濟、行業發展趨勢及政策的追蹤和分析，本集團組織二零二四年戰略管理研討會，從內外部環境分析、行業競企對標、行業發展趨勢等方面作了戰略分析，對本集團十四五戰略完成情況進行檢討，幫助本集團中高層領導深入理解物業行業新形勢、新挑戰，結合工作實際，做好應對。

一是優化戰略規劃與執行，完成「十四五」規劃與年度目標銜接，通過經營分析會動態監控戰略執行；發佈三年戰略研究報告，聚焦業務結構調整與子公司指導，滾動檢討戰略實施情況。

二是堅持高質量發展，堅持「服務為本，效益為先，規模為基」發展策略，重點保障利潤實現。深化落實三級組織管控，進一步提高人效、坪效，嚴格控制非生產經營性開支，嚴格落實項目前期測算，完善低效無效項目退出機制。提升項目運營和組織效能，客戶滿意度保持行業90分位。發揮平台統籌功能，項目集約管理，平衡資源，保障基礎物業毛利率同比提升。

三是加強運營與增值創新，推進項目合夥人改革及成本標準化，打造智慧物管平台。社區增值業務強化坪效，工程服務延伸至房屋全生命周期，舊梯更新、新房團裝等新興業務實現突破。創新推出境外文旅產品，積極探索養老業務模式，持續提升社區資產運營能力，打造拳頭產品，孵化適銷產品。

四是有序推進數字化轉型工作。搭建智慧物業平台，培育物聯網、智慧建築等新興產業。引導支持與海物聯聚焦智慧建築空間、智慧物業等領域發展，全年國家戰略新興產業營收實現較快增長。



## 企業管治報告(續)

## 重點風險防範與應對(續)

## 3. 市場競爭風險

市場競爭風險是指競爭者在追求預期利益目標時面臨的不確定性風險。為加強本集團市場競爭力，全面提升市場拓展工作的規範化、專業化水平，系統構建科學高效的市場拓展管理體系，公司以制度建設為根基、以標準提升為抓手、以合規管理為保障，圍繞業務承接、激勵考核、風險管控等核心環節，統籌推進五大制度優化升級，細化業態投標標準，強化合規宣貫與紀律約束，著力打造制度完善、標準清晰、執行有力、風險可控的市場拓展新格局，為高質量可持續發展提供堅實支撐。

一是強化市場拓展制度建設。從強化基礎管理，加強標準化建設著手，協同運營、財務、人事，四部門梳理業務承接管理辦法、激勵實施細則、保證金管理細則、內地及港澳過程管理細則五大制度，多措並舉，推進制度保障的升級工作。

二是明確市場拓展投標刻度及評審要求。明確持續提升外拓項目承接要求，細化十大類細分業態的投標刻度，提高外拓項目准入標準，貫徹落實市場拓展「有所為、有所不為」。發布《關於深入開展外拓項目評審工作的通知》、《關於持續加強外拓項目承接相關事宜的通知》，升級外拓項目立項評審收支測算匯總表模版(7.0版)，提升成本測算及評審要求的科學性。

三是強化制度學習培訓及業務合規宣貫工作。開展市場拓展各項制度培訓解讀及通知文件宣貫及結果考核，落實過程評價，對於不合規事項進行定期通報，推進合規管理。強化營銷紀律意識。

二零二五年，本集團將聚焦公司整體性風險及系統性風險，加強重大風險管控，建立重點風險協同管控機制，完善風險考核機制，進一步加強風險管理與重要經營領域業務深度融合、協同，為企業高質量發展保駕護航。



## 企業管治報告(續)

### 內部監控

審計部嚴格履行第三道防線職責，為客觀、真實反映公司治理水平及內控體系建立健全等經營管理活動，嚴格按照全年審計計劃，堅持將內控符合性評價納入日常審計項目實施中，並對內控自評價真實性進行抽查覆核。同時，結合本集團不同發展階段實際，根據被審項目經營特點，各有側重的開展內控鑑證評價及審計監督。

在內控自評價方面，審計部按「統一籌劃、分級實施、以評促改、評審結合」的方式開展內部控制自評價工作。內控自評價主體覆蓋本集團46家單位，包括14家平台公司、27家城市公司和5家直屬單位(含境外港澳公司)，實現自評價主體100%全覆蓋。

各級單位負責人作為內控自評價責任主體，以強內控、防風險、促合規為管控目標和出發點，全面梳理檢討公司管理制度和管理流程存在的缺陷和不足。二零二四年度內控自評價結合本集團業務實際，更新最新制度依據檢討新增41個控制點，並增加樣本量參考值，內容涵蓋13大類主流程、224個控制要點，包括公司經營決策、市場承接、投資管控、財務收支、招標採購、資金管理、境外業務等重要領域。評價過程採用訪談了解、問卷調查、穿行測試、抽樣測試、項目現場走訪等方法，廣泛收集各單位內控制度與執行兩個方面有效性的證據，查找內部控制缺陷。本次共抽取了57,486個測試樣本，其中總部各部門針對公司層面測試了727個樣本，港澳公司針對境外業務板塊測試了558個樣本，其餘均為各單位多維度抽取的測試樣本，確保樣本充足以驗證內控結論有效性。

在內部審計監督方面，在審計實施中，通過對被審計單位開展調查問卷、審計訪談、審計資料抽樣等實施現場審計監督，包括獲取財務賬表、招投標資料等，其中核查438份合同、456份招投標資料以及2,563份財務憑證，招投標、市場拓展及多種經營等重點業務樣本百分百全覆蓋。



## 企業管治報告(續)

## 年度確認

於本年度內，法律合規部及審計部至少每半年分別提交風險管理及內部監控報告至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會，審閱有關風險管理及內部監控系統各項報告，就本集團風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，且一致認為本公司截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統充分及有效。本公司將持續強化風險管理框架完善和有效執行，以符合行內最佳實務。上述風險管理及內部監控系統旨在合理保證，而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

除上述披露外，董事會以採納下述政策以加強本集團風險管理及內部監控系統的有效性：

**1. 內幕消息披露政策**

本政策旨在載列規管本集團內發放內幕消息的常規及程序。政策可於本公司網站查閱。

**2. 舉報政策**

本政策讓本集團全體僱員及與本集團有業務往來之其他持份者(包括但不限於客戶/業主/租戶、承辦商、供應商、債權人及債務人等)可暗中及以不具名方式向本公司舉報任何本集團內之懷疑屬不當、失當或不良行為、舞弊或違規。根據該政策，本公司所接收和調查舉報的數量、性質和結果須每半年向審核委員會報告。此外，任何可能對公司產生重大影響的投訴須及時向審核委員會報告。

**3. 反欺詐及反賄賂政策**

本政策以推廣本公司廉潔誠信的文化，推動僱員維持良好的操守，同時鞏固集團整體偵測及防禦欺詐及賄賂行為的能力。

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



## 企業管治報告(續)

### 公司秘書

本公司之公司秘書為本公司之全職僱員，並由董事會委任。公司秘書向董事會匯報，並負責向董事會提供管治事宜方面之意見。根據上市規則第3.29條，公司秘書於截至二零二四年十二月三十一日止年度已參與不少於15個小時的相關專業培訓。

### 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

就截至二零二四年十二月三十一日止年度的審計服務及非審計服務(為提供有關本集團可持續發展諮詢、初步業績公告及持續關連交易之專業服務)而已付/應付本公司外部核數師安永會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	已付/應付費用 人民幣千元
審計服務	
— 有關年度審計之審計費	3,788
非審計費用	704
總計：	4,492

### 與股東及投資者溝通

本集團深明透明而及時地披露公司資料的重要性，以便使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及加強投資者對本集團業務表現及策略的了解而言至關重要。

#### 1. 股東通訊政策

本公司已採納《股東通訊政策》(「股東通訊政策」)，旨在提倡並維持與股東及投資界別的持續溝通，該政策已制訂股東向董事會提出查詢及關注的程序以及有關與股東及投資者溝通的其他政策。政策可於本公司網站查閱。

#### 2. 公司網站

本公司於www.copl.com.hk設有網站提供綜合及最新的本集團業務及項目、主要企業管治政策、公佈、財務報告、通函及公司資料(如董事會的組成、各董事會委員會及其職權範圍、董事及高級管理層之個人簡歷)的資訊。

## 企業管治報告(續)

## 與股東及投資者溝通(續)

## 3. 股東大會

股東大會是董事會與股東及投資者展開公開對話的溝通平台。本公司鼓勵股東參加股東會，如未能出席，可委派代表其出席並於會上投票。本公司鼓勵和歡迎股東於股東大會上提問，值此確保股東意向能向董事會反映。

年內，董事會主席、各審計、薪酬及提名委員會主席、其他董事會成員及外部核數師代表出席了各股東大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。

## 4. 查詢

股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求，註明收件人為投資者關係經理：

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：copl.ir@cohl.com

基於上述者，本公司認為，截至二零二四年十二月三十一日止年度內的股東通訊政策有效且得到充分實施。

## 股息政策

董事會已於二零一九年一月一日批准並採納股息政策(「該股息政策」)。根據該股息政策，本公司可向其股東宣派及派付約為本公司擁有人應佔本公司任何財政年度溢利的約30%作為股息，惟須視乎下文所載準則而定：

- 本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要，以及自本公司附屬公司收取的股息，而來自附屬公司的股息則取決於該等附屬公司能否派付股息。本公司能否派付股息亦受限於開曼群島法例及組織章程細則所規定；及
- 該股息政策反映董事會現時對本公司財務及現金流狀況的看法，惟仍會不時檢討該股息政策，及不等於本公司必須或將會以該形式宣派及派付股息的任何保證、陳述或指標。宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於適用法律及法規以及組織章程細則。此外，本公司在任何財政年度宣派及派付末期股息將須待股東於股東大會上最終批准。



## 企業管治報告(續)

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，各重大事項須在股東大會上提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。本公司股東可按如下方式召開股東特別大會或於股東大會上提出建議：

#### 1. 應股東要求召開股東特別大會

董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時間有權藉向本公司董事會或公司秘書提呈書面請求書，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求書內指明的任何事務；及該大會應在請求書提呈日期後的兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該大會的程序，則該(該等)請求人可自行召開會議，在僅一個地點舉行現場會議，請求人因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司償還請求人。

#### 2. 股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法或組織章程細則，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議案。股東如希望提出決議案可根據前段提及的程序要求本公司召開股東大會。

#### 3. 股東向董事會作出查詢的程序

本公司與股東建立多種及不同通訊管道，包括股東大會、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。表決的詳細程序在股東大會開始時清楚說明。本於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司網站及聯交所網站。

### 組織章程文件

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司的組織章程文件並無變動。組織章程細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站獲得。



## 董事及高級管理層

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

### 執行董事

張貴清先生

主席兼執行董事

五十二歲，現為本公司之董事會主席、執行董事、授權代表、提名委員會主席，以及薪酬委員會及可持續發展督導委員會成員，彼亦為本公司一間附屬公司之董事。張先生持有瀋陽建築大學學士學位、哈爾濱工業大學碩士學位及香港理工大學管理學博士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團有限公司(「中海集團」)旗下附屬公司任職工程師，其後，彼於中海集團及中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，股份代號：688，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)不同業務部門如發展管理部及營銷策劃中心工作，及曾出任蘇州、深圳及北方區域公司總經理。張先生現為中海集團董事。彼曾擔任中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」，股份代號：81，於聯交所主板上市)之執行董事兼行政總裁、授權代表及薪酬委員會成員。張先生擁有逾二十九年房地產開發及企業管理經驗。

肖俊強先生

行政總裁兼執行董事

四十七歲，現為本公司行政總裁、執行董事、授權代表及可持續發展督導委員會成員，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。肖先生持有湖南文理學院農學專業、中山大學行政管理學專業及列日大學高級工商管理碩士學位。彼亦取得正高級經濟師職稱。肖先生於二零零零年十一月加入中國海外發展的成員公司，其後，他曾出任中國海外發展集團及本公司的不同職務，包括北京中海物業管理有限公司總經理、人力資源部總經理、助理總裁及副總裁。肖先生於物業管理業務的運營方面擁有約二十四年經驗。

龐金營先生

執行董事兼副總裁

五十七歲，現為本公司執行董事兼副總裁。龐先生持有武漢大學經濟管理系經濟學學士學位及中國人民大學商學院工商管理碩士(MBA)學位，以及高級會計師職稱。彼於一九八九年加入中國建築集團有限公司(「中建集團」)所屬第七工程局工作，後來於二零零四年九月加入中海集團，並於中海集團之附屬公司擔任不同職務。龐先生曾任中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」，股份代號：3311，於聯交所主板上市)財務資金部助理總經理及中海集團財務資金部總經理。彼亦曾擔任安徽國元信託有限責任公司的董事。龐先生於工程承包、房地產投資行業擁有逾三十五年財務管理經驗。



## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

### 甘沃輝先生

*MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監*

六十一歲，現為本公司執行董事兼財務總監，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。甘先生畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，持有會計專業文憑，並取得英國斯克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。彼為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。在加入本集團之前，甘先生曾出任多個不同的高級財務職位，甘先生曾於一間聯交所主板上市公司任職集團財務總監多年，彼亦曾於中海宏洋擔任財務資金部(香港)總經理。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾三十七年經驗。

### 非執行董事

#### 郭磊先生

*非執行董事*

五十三歲，現為本公司非執行董事。郭先生持有瀋陽建築工程學院(現名為瀋陽建築大學)工學學士學位、哈爾濱建築大學(現名為哈爾濱工業大學)管理學碩士學位及哈爾濱工業大學管理學博士學位。彼亦持有中建集團發出之教授級高級工程師職稱。郭先生於二零零三年七月加入中國海外發展旗下附屬公司任職，從事投資、營銷、工程和合約等管理工作，彼曾擔任不同地區公司(包括銀川、瀋陽、雄安及石家莊等城市)及部門的總經理，亦曾為中國海外發展助理總裁。郭先生現為中國海外發展副總裁、中建宏達建築有限公司董事長及鶴山天山金屬材料製品有限公司董事長。彼擁有約三十一年工程、合約及房地產行業企業管理經驗。

#### 吳溢穎女士

*CPA、ACG、HKACG、CESGA、CFA，非執行董事*

四十二歲，現為本公司非執行董事。吳女士持有美國弗吉尼亞大學麥金泰爾商學院商科學士學位，以及修讀完成劍橋大學可持續發展領袖學院威爾士親王商科及可持續發展課程。彼為美國弗吉尼亞州會計委員會及香港會計師公會註冊會計師、香港公司治理公會及英國公司治理公會特許秘書、特許金融分析師協會特許金融分析師、可持續發展會計認證資格及歐洲金融分析師協會註冊環境、社會與管治分析師。吳女士現擔任中國海外發展金融業務部和企業傳訊部總經理。彼現時亦為香港地球之友董事局成員及榮譽司庫、香港董事學會理事會成員，以及香港商界會計師協會副會長。吳女士擁有逾二十年企業財務的管理經驗。



**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

**獨立非執行董事****容永祺先生***金紫荊星章、銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事*

六十六歲，現為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。容先生現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及榮譽顧問、萬裕科技集團有限公司(股份代號：894，於聯交所主板上市)之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。彼現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、全國政協經濟委員會副主任、香港專業及資深行政人員協會創會會長及香港大學校務委員會委員。容先生於一九九四年獲選為「十大傑出青年」。彼於二零零一年獲頒授榮譽勳章，並於二零零七年獲委任為太平紳士，以及分別於二零一一年及二零二四年獲香港特別行政區(「香港特別行政區」)政府頒授銀紫荊星章及金紫荊星章。容先生亦曾為中國人民政治協商會議吉林省委員會常務委員、中華全國青年聯合會常委、香港策略發展委員會委員、中央政策組成員、民政事務局博彩及獎券事務委員會主席、香港青年聯會主席、傑出青年協會主席、國際人壽保險經理協會董事兼國際委員會主席、香港人壽保險從業員協會會長、香港人壽保險經理協會會長、中國建築國際全資附屬公司中國海外保險有限公司的獨立非執行董事及審核委員會會員、華人永遠墳場管理委員會委員暨財務委員會主席、華南城控股有限公司(股份代號：1668，於聯交所主板上市)之榮譽顧問、香港都會大學諮議會成員、香港科技大學校董會成員、香港科技大學大學拓展顧問委員會主席，以及香港考試及評核局主席。容先生獲香港科技大學頒授高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，並擁有若干專業資格，包括認可財務策劃師、認證財務顧問師、特許財務策劃師、特許壽險策劃師、特許財務顧問經理及特許壽險營業經理。彼於保險領域擁有逾四十二年經驗。



## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

### 蘇錦樑先生

金紫荆星章、太平紳士、獨立非執行董事

六十六歲，現為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。蘇先生持有加拿大嘉爾頓大學經濟學文學士學位、加拿大渥太華大學法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生為加拿大阿伯達省律師會會員、加拿大安大略省律師會會員、英國律師會會員及香港律師會會員，擁有逾二十九年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技(至二零一五年十一月)、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生現為蘇龍律師事務所顧問律師、東方海外(國際)有限公司(股份代號：316，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，以及核數委員會及戰略發展委員會成員、瑞安房地產有限公司(股份代號：272，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事及審核及風險委員會成員，以及Investcorp Holdings B.S.C.的獨立非執行董事及審核委員會成員。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席、香港醫院管理局成員、嶺南大學校董會成員、策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。彼亦曾為微藍保險有限公司的獨立非執行董事、審核委員會成員及風險委員會主席、德合集團控股有限公司(股份代號：368，於聯交所主板上市)顧問，以及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。



## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

### 林雲峯先生

銅紫荊星章，太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事

六十七歲，現為本公司獨立非執行董事、可持續發展督導委員會主席，以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林先生現為AD+RG建築設計及研究所有限公司總監、香港中華總商會選任會董及廣東省註冊建築師協會顧問。林先生持有香港大學建築學文學士學位(一級榮譽)及建築學士學位(優異)，以及香港大學城市規劃理學碩士學位。彼為註冊建築師(香港)、香港建築師學會會員、認可人士(建築師名單)(香港)、英國皇家建築師學會(Royal Institute of British Architects)會員、亞太經貿合作組織(APEC)建築師、中華人民共和國一級註冊建築師資格及深圳市註冊建築師協會會員。林先生於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零一八年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以及於二零二一年獲選為選舉委員。彼曾為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議重慶市第三屆委員會委員、香港中文大學建築學院兼任教授、民政事務局南蓮園池諮詢委員會主席、香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長、發展局城市規劃委員會成員、古物諮詢委員會成員、環境局能源諮詢委員會成員及教育局教育發展基金諮詢委員會成員。

## 高級管理層

### 朱毅堅先生

副總裁

五十八歲，現為本公司副總裁，負責本集團法律事務及合規管理工作。朱先生持有西安冶金建築學院(現為西安建築科技大學)管理工程學士學位及香港公開大學(現為香港都會大學)工商管理碩士學位，以及正高級經濟師職稱。彼於一九八八年加入中建集團所屬第七工程局工作，曾在中建集團總部工作。其後，彼於一九九四年十二月加入中海集團，並於中海集團及其附屬公司擔任不同職務，先後擔任中海集團人力資源部副總經理及總經理、中海集團董事及助理總經理。朱先生曾任中國建築國際集團助理總經理及副總經理、中國海外發展執行董事、中海投資管理有限公司董事副總經理及中國建築興業集團有限公司(股份代號：830，於聯交所主板上市)之執行董事、副主席兼行政總裁。朱先生於房地產行業企業管理運營擁有約三十七年經驗。



## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二五年三月二十七日，即本年報日期)

### 王知剛先生

#### 副總裁

五十一歲，現為本公司副總裁，負責本集團港澳地區日常業務的管理工作。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。王先生持有同濟大學物料科學學士學位，並輔修完成同濟大學建築管理工程及房地產管理兩門專業證書課程及華中科技大學建築管理及土木工程碩士學位。彼為合資格高級工程師及英國特許房屋經理學會特許會員及香港房屋經理學會會員。王先生於一九九六年八月加入中國海外發展集團。彼曾任中海物業管理有限公司(「中海物業管理」)旗下多間附屬公司的不同職務。王先生亦曾為中海物業管理的商務物業分支中海物業(商業物業)管理公司的副總經理及總經理、中海物業管理副總經理，以及本集團助理總裁，分管商業、品質、工程、資訊化管理、商務運營及專業公司業務線。王先生於物業管理方面擁有約二十九年經驗。

### 李振喜先生

#### 副總裁

五十一歲，現為本公司副總裁，負責本集團於中國內地物業管理的運營事宜。李先生持有中國哈爾濱建築大學工業自動化學士學位及哈爾濱工業大學項目管理碩士學位。彼為正高級工程師、註冊一級建造師(土建)及註冊物業管理師。李先生於一九九六年七月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括中海廣場置業有限公司董事及助理總經理、中海物業管理西部區總經理、中海物業(商業物業)管理公司北京分公司總經理、興海物聯科技有限公司董事長、萬達商管管理中心副總經理，彼曾出任中海物業管理副總經理及本集團助理總裁。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十九年經驗。



# 董事會報告

中海物業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事提供(i)物業管理服務；(ii)增值服務；及(iii)停車位買賣業務。

## 分部資料

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度按各主要業務、地區及營運劃分的收益以及對業績的貢獻分析載於財務報表附註4。

## 業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本年報第34至51頁「管理層討論與分析」一節：

- (a) 對本集團業務的中肯審視；
- (b) 對本集團的主要風險管理策略描述；
- (c) 運用財務關鍵績效指標進行的分析；
- (d) 對下列事項的討論：
  - (i) 本集團的環境政策及表現；及
  - (ii) 本集團對本集團有重大影響的相關法律及規例的遵守情況；及
- (e) 本集團與其僱員、客戶及供應商之間對本集團有重大影響及本集團取得成功所依賴的主要關係的說明。



## 董事會報告(續)

### 業績及分配

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績分別載於本年報第120頁綜合損益表及第121頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣8.5仙(二零二三年：每股港幣5.5仙)已於二零二四年十月派發予本公司股東(「股東」)。

董事會建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣9.5仙(截至二零二三年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣8.5仙)，總數約為人民幣291,542,000元，股息派付須在二零二五年六月十八日(星期三)召開的應屆股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零二五年七月十五日(星期二)向於二零二五年六月二十六日(星期四)名列本公司股東名冊的股東派付。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

#### (a) 出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零二五年六月十二日(星期四)至二零二五年六月十八日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的權利，期間不會登記任何股份過戶。為符合出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二五年六月十一日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓辦理過戶登記手續。

#### (b) 收取建議末期股息的資格

本公司將亦於二零二五年六月二十四日(星期二)至二零二五年六月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息(須待於二零二五年股東週年大會上獲股東批准才可作實)的資格，期間不會登記任何股份過戶。為確保合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二五年六月二十三日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處 — 卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓辦理過戶登記手續。

### 儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註37及附註45內。

### 可分派儲備本

公司於二零二四年十二月三十一日的可分派儲備約為人民幣343.3百萬元(二零二三年：約人民幣409.3百萬元。)



## 董事會報告(續)

## 財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第224至226頁。

## 慈善捐款

本集團年內之慈善捐款合共約人民幣324,000元。

## 主要供應商及客戶

年內，本集團向五大供應商採購少於30%的貨品及服務，並向五大客戶銷售少於30%的貨品及服務。

## 已發行股份

截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司已發行股份的詳情載於財務報表附註35。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司以總代價港幣12,362,100元(未計費用)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)合共購回2,900,000股本公司股份(「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。進行股份購回是由於董事會認為股份成交價就本公司表現、資產價值及業務前景方面而言，處於被低估的水平。股份購回體現董事會對本公司充滿信心，並僅在董事會認為合適且符合本公司及其股東整體利益的情況下方予進行。

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) 港幣
		最高價 港幣	最低價 港幣	
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十二月三十一日止年度內概無購買或出售本公司任何上市證券。



## 董事會報告(續)

### 股票掛鈎協議

截至二零二四年十二月三十一日止，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事

年內及截至本年報日期本公司的董事如下：

#### 主席兼執行董事

張貴清先生

#### 執行董事

肖俊強先生(行政總裁)

龐金營先生(副總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

#### 非執行董事

馬福軍先生(於二零二四年十月二十五日辭任)

郭磊先生

吳溢穎女士(於二零二四年十月二十五日獲委任)

#### 獨立非執行董事

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

根據本公司經修訂及經重述組織章程細則(「組織章程細則」)第83(3)條，吳溢穎女士任期將直至二零二五年股東週年大會止並膺選連任及根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，甘沃輝先生、郭磊先生及容永祺先生將於二零二五年股東週年大會輪值告退。甘沃輝先生、郭磊先生、吳溢穎女士及容永祺先生均符合資格並願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。



## 董事會報告(續)

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函，且本公司依然認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 董事的服務合約

擬於二零二五年股東週年大會上重選的董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於與本集團業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

本公司或其任何附屬公司於年末或年內任何時間概無訂立任何董事或與任何董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益及與本集團業務有關且仍然存在的重大交易、安排及合約。

### 與控股股東的重大合約

除「持續關連交易」一節所披露者外，年內本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

### 董事於競爭業務的權益

本公司所有董事(不包括獨立非執行董事)已確認，彼等年內並無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 董事及高級管理層的酬金

有關董事酬金及高級管理層酬金的資料載於財務報表附註9及41(d)，及第65至67頁「企業管治報告」內「薪酬委員會」一節。



## 董事會報告(續)

### 獲准許的彌償條文

組織章程細則規定(其中包括)，董事及當時處理本公司任何事務的本公司其他高級職員將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證及擔保，使其不會因其於執行各自職責或假定職責時因所作出、同意或遺漏或與之有關的任何行為而將會或可能招致或蒙受的任何訴訟、費用、開支、損失、損毀及支出而蒙受損害，惟此彌償保證不延伸至任何可能與任何上述人士欺詐或不忠誠有關的事宜。該條文及本公司所持有的董事及高級職員責任保險政策(為董事及本公司及其附屬公司的高級職員提供責任保險)於截至二零二四年十二月三十一日止年度有效實施，而截至本年報日期仍然有效實施。該保險範圍將按年檢討。

### 董事及高級管理人員的履歷詳情

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本年報第83至88頁「董事及高級管理層」一節。

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事按上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動(於本公司的二零二四年中期報告所披露的資料除外)如下：

董事	變動詳情
郭磊	於二零二四年五月三十日獲委任為鶴山天山金屬材料製品有限公司董事長。
吳溢穎	於二零二四年十一月十九日獲委任為香港商界會計師協會副會長。
容永祺	於二零二四年八月三十一日辭任香港考試及評核局主席。 於二零二五年一月一日獲委任為香港大學校務委員會委員。



## 董事會報告(續)

## 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二四年十二月三十一日，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：

## 於相聯法團的股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的普通股 數目	佔已發行股份的 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>
龐金營	中建股份	實益擁有人	118,000	0.0003% <sup>1</sup>

附註：

- 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十二月三十一日的已發行A股股份總數(即41,610,322,444股)。
- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展於二零二四年十二月三十一日的已發行股份總數(即10,944,883,535股)。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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。

## 購入股份或債券的安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同級附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。



## 董事會報告(續)

### 主要股東於本公司的證券權益

於二零二四年十二月三十一日，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	1,841,328,751	56.07% <sup>4</sup>
	受控制公司的權益	169,712,309 <sup>1</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，中海集團被視為於銀樂擁有的169,712,309股股份中擁有權益。
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，中建股份被視為於中海集團擁有或被當作擁有的合共2,011,041,060股股份中擁有權益。
3. 中建集團擁有中建股份57.03%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中建集團被視為於中建股份被當作擁有的合共2,011,041,060股股份中擁有權益。
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十二月三十一日止的已發行股份總數(即3,283,960,460股)。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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。



## 董事會報告(續)

## 董事於主要股東的職位

於本年報日期，除下文所披露者外，概無董事或擬任董事為於股份及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公司董事或僱員。

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於有關公司的職位
張貴清	中國海外	董事

## 持續關連交易

## 釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司、中國海外發展及中國建築國際的控股股東
「中國海外集團」	指	中海集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司或相聯公司)
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司
「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2669)
「中海物業管理」	指	中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司直接全資附屬公司
「中海物業管理集團」	指	中海物業管理及其不時的附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)



## 董事會報告(續)

### 持續關連交易(續)

#### 釋義(續)

「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為中建股份、中海集團、中國海外發展、中國建築國際及本公司的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中建股份集團及中國海外集團)
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)，為中海集團、中國海外發展、中國建築國際及本公司的控股股東
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中國海外集團)
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	中建集團及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 釋義(續)

「深圳領潮」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為中國海外發展的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

截至二零二四年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，根據上市規則第14A章構成不獲豁免之持續關連交易之詳情披露如下，更多詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

## 1. 與中建集團訂立之持續關連交易

由於中建集團為本公司之最終控股公司，因此，中建集團為本集團之關連人士。

## (i) 中建集團服務協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中建集團訂立一份框架協議（「該中建集團服務協議」），據此，本集團任何成員公司同意向中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他項目（「該等物業」）提供物業管理服務及增值服務（包括工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢，以及園境、室內精裝及審閱建築圖則等）（「該等服務」）（「該中建集團服務交易」），自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
176.0百萬元	418.0百萬元	598.0百萬元	445.0百萬元



## 董事會報告(續)

### 持續關連交易(續)

#### 1. 與中建集團訂立之持續關連交易(續)

##### (i) 中建集團服務協議(續)

由於有關該中建集團服務協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中建集團服務協議項下擬進行的中建集團服務交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。該中建集團服務協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中建集團服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告及日期為二零二三年五月三十日之通函內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國建築集團根據該中建集團服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為約港幣237.7百萬元(相當於約人民幣217.5百萬元)，即低於本年度港幣418.0百萬元之上限。

##### (ii) 中建集團租賃框架協議

於二零二二年十一月一日，本公司與中建集團訂立一份框架協議(「該中建集團租賃框架協議」)，據此，根據該中建集團租賃框架協議的條款，中國建築集團任何成員公司可向本集團任何成員公司租賃物業(「該中建集團租賃交易」)，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，自二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二二年 十一月一日起至 二零二二年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二五年 一月一日起至 二零二五年 十月三十一日 止期間 港幣
6.0百萬元	24.0百萬元	36.0百萬元	42.0百萬元

由於有關該中建集團租賃框架協議項下上限的適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中建集團租賃框架協議項下擬進行的中建集團租賃交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 1. 與中建集團訂立之持續關連交易(續)

## (ii) 中建集團租賃框架協議(續)

有關該中建集團租賃框架協議詳情已披露於本公司日期為二零二二年十一月一日之公告內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國建築集團根據該中建集團租賃框架協議就租賃物業向本集團支付／承諾的總金額為約港幣6.3百萬元(相當於約人民幣5.7百萬元)，即低於本年度港幣36.0百萬元之上限。

## 2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易

由於中國海外發展為本公司控股股東中海集團的非全資附屬公司，中國海外發展集團的成員公司及中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司被視為本集團的關連人士。

## (i) 中國海外發展服務協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「該中國海外發展服務協議」)，據此，本集團任何成員公司同意向中國海外發展集團任何成員公司、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)擁有或持有的物業發展項目或該等物業向彼等提供該等服務(「該中國海外發展服務交易」)，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述限：

自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
1,229.0百萬元	3,078.0百萬元	4,005.0百萬元	2,719.0百萬元

由於有關該中國海外發展服務協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展服務協議項下擬進行的該中國海外發展服務交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。該中國海外發展服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中國海外發展服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告及日期為二零二三年五月三十日之通函內。



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

## (i) 中國海外發展服務協議(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)根據該中國海外發展服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為約港幣1,401.2百萬元(相當於約人民幣1,282.1百萬元)，即低於本年度港幣3,078.0百萬元之上限。

## (ii) 中國海外發展租賃協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「該中國海外發展租賃協議」)，據此，根據該中國海外發展租賃協議的條款，本集團任何成員公司可向中國海外發展集團任何成員公司、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)租賃物業(「該中國海外發展租賃交易」)，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述上限(即本集團根據該中國海外發展租賃協議於相關年度/期間應付中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)的最高總額，經參考就本集團與中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定)。

於二零二三年十二月二十七日，本公司與中國海外發展訂立一份補充協議(「該補充協議」)以修訂二零二四年一月一日至二零二六年六月三十日止期間該中國海外發展租賃協議之上限。該中國海外發展租賃協議及該中國海外發展租賃協議(經該補充協議修訂)(「該經修訂中國海外發展租賃協議」)之上限如下：

	自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
原本	26.0百萬元	33.0百萬元	41.0百萬元	26.0百萬元
修訂	不適用	65.0百萬元	45.0百萬元	30.0百萬元

## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

## (ii) 中國海外發展租賃協議(續)

由於有關(i)該中國海外發展租賃協議及(ii)該經修訂中國海外發展租賃協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，(i)該中國海外發展租賃協議及(ii)該經修訂中國海外發展租賃協議項下擬進行的該中國海外發展租賃交易須分別遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該中國海外發展租賃協議及該經修訂中國海外發展租賃協議亦須分別遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中國海外發展租賃協議及該經修訂中國海外發展租賃協議詳情已分別披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日及二零二三年十二月二十七日之公告內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團根據該經修訂中國海外發展租賃協議就租賃物業向中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)支付/承諾之總金額為約港幣43.4百萬元(相當於約人民幣39.7百萬元)，即低於本年度港幣65.0百萬元之上限。

## (iii) 中國海外發展物業管理公用服務費協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「該中國海外發展物業管理公用服務費協議」)，據此，中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)將就其擁有的物業而由本集團作為該等物業的物業管理公司統一支付公用服務費。就中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)擁有並由本集團管理的物業而言，本集團將代表該等物業的租戶匯總各租戶單位產生的公用服務費並支付予業主，而業主則須支付物業整體產生的公用服務費予各第三方公用服務供應商(「該中國海外發展公用服務費交易」)，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
98.0百萬元	194.0百萬元	200.0百萬元	121.0百萬元

**董事會報告(續)****持續關連交易(續)****2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)****(iii) 中國海外發展物業管理公用服務費協議(續)**

由於有關該中國海外發展物業管理公用服務費協議項下上限的適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展物業管理公用服務費協議項下擬進行的該中國海外發展公用服務費交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該中國海外發展物業管理公用服務費協議詳情已披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國海外發展物業管理公用服務費協議就公用服務費向中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)支付之總金額為約港幣160.9百萬元(相當於約人民幣147.2百萬元)，即低於本年度港幣194.0百萬元之上限。

**(iv) 中國海外發展停車位協議**

於二零二二年九月五日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「該中國海外發展停車位協議」)，據此，本集團可不時就本集團收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為庫存與中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)訂立交易(「該中國海外發展停車位交易」)，該等停車位為中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團(作為物業管理人)管理的停車位，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述上限：

截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣
600.0百萬元	600.0百萬元	600.0百萬元



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

## (iv) 中國海外發展停車位協議(續)

由於有關該中國海外發展停車位協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展停車位協議其項下擬進行的該中國海外發展停車位交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。該中國海外發展停車位協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中國海外發展停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零二二年九月五日之公告及日期為二零二二年十一月十日之通函內。

本集團與中國海外發展集團、中國海外發展的聯繫人及彼等的附屬公司(不包括彼等各自於任何證券交易所上市的聯繫人及附屬公司)於截至二零二四年十二月三十一日止年度並沒有進行相關交易。

## (v) 物資採購供應鏈管理服務協議

於二零二二年六月二十九日，中海物業管理與深圳領潮訂立一份框架協議(「該物資採購供應鏈管理服務協議」)，據此，深圳領潮同意向中海物業管理集團不時提供物資採購供應鏈管理服務(包括向中海物業管理集團提供電子商務系統，以便為其目前服務的物業項目採購及購買所需貨品及物資、與相關供應商進行洽商及協調，並促使生產所需貨品及物資、交付予中海物業管理集團，以及在損壞時進行維護及修理)(「該物資採購供應鏈管理服務交易」)，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二二年 七月一日起至 二零二二年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二五年 一月一日起至 二零二五年 六月三十日 止期間 港幣
12.5百萬元	25.0百萬元	25.0百萬元	12.5百萬元

由於有關該物資採購供應鏈管理服務協議項下上限的適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行的該物資採購供應鏈管理服務交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

**董事會報告(續)****持續關連交易(續)****2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)****(v) 物資採購供應鏈管理服務協議(續)**

有關該物資採購供應鏈管理服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二二年六月二十九日之公告內。

中海物業管理集團與深圳領潮於截至二零二四年十二月三十一日止年度並沒有進行相關交易。

**(vi) 精裝加載物資代理銷售框架協議**

於二零二二年六月二十九日，中海物業管理與深圳領潮訂立一份框架協議（「該精裝加載物資代理銷售框架協議」），據此，深圳領潮（作為中國物業開發商的供應鏈管理服務供應商及不同位於中國的開發項目的精裝加載產品組合供應商）同意不時委任中海物業管理集團的成員公司為其銷售代理，以就向中國物業開發商的中國開發項目中物業的個人買家銷售特定精裝加載產品組合（以進行精裝修及佈置）提供銷售代理服務（「該等銷售代理服務交易」），自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二二年 七月一日起至 二零二二年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二五年 一月一日起至 二零二五年 六月三十日 止期間 港幣
55.0百萬元	86.0百萬元	94.0百萬元	55.0百萬元

由於有關該精裝加載物資代理銷售框架協議項下上限的適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該精裝加載物資代理銷售框架協議項下擬進行的該等銷售代理服務交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該精裝加載物資代理銷售框架協議詳情已披露於本公司日期為二零二二年六月二十九日之公告內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，深圳領潮根據該精裝加載物資代理銷售框架協議就所提供銷售代理服務向中海物業管理集團支付／承諾的總金額為約港幣8,000元（相當於約人民幣7,000元），即低於本年度港幣94.0百萬元之上限。



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 3. 與中國建築國際訂立之持續關連交易

由於中國建築國際為本公司控股股東中海集團的非全資附屬公司，中國建築國際集團的成員公司、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司被視為本集團的關連人士。

## (i) 中國建築國際服務協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議（「該中國建築國際服務協議」），據此，本集團任何成員公司同意向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）擁有的該等物業及彼等的於中國、香港及澳門的工程地盤向彼等提供該等服務（「該中國建築國際服務交易」），自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
133.0百萬元	308.0百萬元	493.0百萬元	299.0百萬元

由於有關該中國建築國際服務協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國建築國際服務協議項下擬進行的該中國建築國際服務交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。該中國建築國際服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中國建築國際服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告及日期為二零二三年五月三十日之通函內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）根據該中國建築國際服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為約港幣151.2百萬元（相當於約人民幣138.3百萬元），即低於本年度港幣308.0百萬元之上限。



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 3. 與中國建築國際訂立之持續關連交易(續)

## (ii) 中國建築國際租賃協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議（「該中國建築國際租賃協議」），據此，根據該中國建築國際租賃協議的條款，本集團任何成員公司可向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）租賃物業（「該中國建築國際租賃交易」），惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限（即本集團根據該中國建築國際租賃協議於相關年度／期間的建議年度上限，經參考就本集團與中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定）：

自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
21.0百萬元	22.0百萬元	27.0百萬元	20.0百萬元

由於有關該中國建築國際租賃協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國建築國際租賃協議項下擬進行的該中國建築國際租賃交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該中國建築國際租賃協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中國建築國際租賃協議詳情已披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國建築國際租賃協議就租賃物業向中國建築國際集團、中國建築國際聯繫人及彼等各自的附屬公司（如有）支付／承諾之總金額為約港幣2.6百萬元（相當於約人民幣2.4百萬元），即低於本年度港幣22.0百萬元之上限。



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易(續)

## 4. 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易

由於中海宏洋為中國海外發展的聯營公司，而中國海外發展為本公司控股股東中海集團的非全資附屬公司，因此，中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

## (i) 中海宏洋服務協議

於二零二三年四月二十八日，本公司與中海宏洋訂立一份框架協議（「該中海宏洋服務協議」），據此，本集團任何成員公司同意向中海宏洋集團擁有或持有的物業發展項目或該等物業向中海宏洋集團提供該等服務（「該中海宏洋服務交易」），自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零二三年 七月一日起至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二六年 一月一日起至 二零二六年 六月三十日 止期間 港幣
230.0百萬元	460.0百萬元	470.0百萬元	250.0百萬元

由於有關該中海宏洋服務協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中海宏洋服務協議項下擬進行的該中海宏洋服務交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。該中海宏洋服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中海宏洋服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告及日期為二零二三年五月三十日之通函內。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團根據該中海宏洋服務協議及該中海宏洋服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為約港幣257.7百萬元（相當於約人民幣235.8百萬元），即低於本年度港幣460.0百萬元之上限。

**董事會報告(續)****持續關連交易(續)****4. 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)****(ii) 中海宏洋停車位協議**

於二零二二年九月五日，本公司與中海宏洋訂立一份框架協議（「該中海宏洋停車位協議」），據此，本集團可不時就本集團收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為庫存與中海宏洋集團訂立交易（「該中海宏洋停車位交易」），該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由本集團（作為物業管理人）管理的停車位，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 港幣
300.0百萬元	300.0百萬元	300.0百萬元

由於有關該中海宏洋停車位協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中海宏洋停車位協議其項下擬進行的該中海宏洋停車位交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。該中海宏洋停車位協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

有關該中海宏洋停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零二二年九月五日之公告及日期為二零二二年十一月十日之通函內。

本集團與中海宏洋集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並沒有進行相關交易。



## 董事會報告(續)

## 持續關連交易匯總

## 1. 租賃交易匯總

本公司董事認為(i)該中國海外發展租賃協議；及(ii)該中國建築國際租賃協議(統稱「該等租賃協議」)乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，該等租賃協議應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條進行匯總。由於該等租賃協議的上限的年度適用百分比率按年合計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易將須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等租賃協議項下的交易金額合共為約港幣46.0百萬元(相當於約人民幣42.1百萬元)。

## 2. 物業管理及相關交易匯總

本公司董事認為(i)該中建集團服務協議；(ii)該中國海外發展服務協議；(iii)該中國建築國際服務協議；及(iv)該中海宏洋服務協議(統稱「該等服務協議」)乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，該等服務協議應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條進行匯總。由於該等服務協議的上限的年度適用百分比率合計超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

就該等服務協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已於二零二三年六月二十日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等服務協議項下的交易金額合共為約港幣2,047.8百萬元(相當於約人民幣1,873.8百萬元)。

## 3. 停車場交易匯總

本公司董事認為(i)該中國海外發展停車位協議；及(ii)該中海宏洋停車位協議(統稱「該等停車位協議」)乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，該等停車位協議應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於該等停車位協議的上限的年度適用百分比率合計超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

就該等停車位協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已於二零二二年十一月三日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並沒有該停車位協議項下進行相關交易。



## 董事會報告(續)

### 審閱及批准

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認該等持續關連交易乃：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據規管該等交易的有關協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」及參照香港會計師公會發出的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。

核數師就本集團於本年報第97至第111頁披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致令彼相信所披露之持續關連交易未獲本公司董事會批准。
- (2) 有關本集團提供商品或服務之交易，並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據本集團之訂價政策進行。
- (3) 並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據規管該等交易之有關協議進行。
- (4) 有關持續關連交易的合併金額，並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易超逾本公司設定的年度上限。

本節所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯人士交易。在年內進行的關聯人士交易(「該交易」)的摘要已載於財務報表附註第41項內。該交易亦構成《上市規則》第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

就上述的持續關連交易，董事會確認本公司已遵守《上市規則》第14A章的規定。



## 董事會報告(續)

### 薪酬政策及退休福利計劃

本集團員工之薪酬政策是由薪酬委員會所審批。僱員薪酬乃根據其長處、資格及才幹而釐定。

董事會已批准並採納董事薪酬政策(「該董事薪酬政策」)。根據該董事薪酬政策，執行董事的薪酬待遇包括固定部分及浮動部分，相關部分根據本公司之經營業績、個別人士表現及相應之市場統計資料而釐定。非執行董事(包括獨立非執行董事)所收取的固定薪酬／袍金，乃經參考彼等所須付出的時間及本集團的規模和複雜程度，並以同業為基準所釐定，屬適當之水平以吸引和挽留一流及可勝任非執行董事的人才。

本集團為所有合資格香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局登記。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按有關規則所指定的比率向強積金計劃作出供款。本公司於中國成立的附屬公司的僱員均參與由中國政府運作的國營退休計劃。根據本計劃，僱主並無其他可供沒收之供款部份可減少未來應付之供款。

### 管理合約

年內，概無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及／或行政合約。

### 公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，本公司於年內及截至本年報日期一直維持上市規則所規定數額的公眾持股量。

### 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例(本公司註冊成立所在司法權區)均無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

### 稅務減免

董事會並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

### 企業管治

本公司所採納主要企業管治常規載於本年報第52至82頁的企業管治報告。



## 董事會報告(續)

### 可持續發展政策及表現

本公司可持續發展政策及表現的詳情載於本公司二零二四年可持續發展報告。該可持續發展報告於刊發本年報當日，同時在本公司網站及聯交所網站刊發。

### 遵守相關法律及法規

就董事會所知，本集團已遵守在所有重要方面對本集團有重大影響的相關法律法規。

### 核數師

過往三年，安永會計師事務所擔任本公司核數師。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由安永會計師事務所審核，其將於二零二五年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零二五年股東週年大會上提呈決議案重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二五年三月二十七日



# 獨立核數師報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致中海物業集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核列載於第120頁至第223頁的中海物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們於該等準則下的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表最重要的事項。此等事項是我們對綜合財務報表整體上進行審核上並形成意見的背景下來進行處理的，而我們不會就此等事項提供單獨的意見。下文載有我們的審計如何處理以下各項事項的資料。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括與此等事項相關的責任。因此，我們的審核工作包括執行應對綜合財務報表進行重大錯誤陳述風險評估而設計的程序。審核程序(包括為處理下列事項而進行的程序)的結果為我們就隨附綜合財務報表的審核意見提供了基礎。



## 獨立核數師報告(續)

EY 安永

## 關鍵審核事項(續)

## 關鍵審核事項

## 於審核中處理關鍵審核事項的方法

**貿易應收款、合同資產及代業主支付按酬金制管理物業的款項的可回收性**

於二零二四年十二月三十一日，貴集團貿易應收款及合同資產約為人民幣2,980百萬元，其主要產生自提供物業管理服務及增值服務，貴集團代業主支付按酬金制管理物業的款項（「其他應收款」）約為人民幣174百萬元。於二零二四年十二月三十一日，該等應收賬款及合同資產的賬面金額（扣除減值撥備）合計為人民幣2,842百萬元，佔貴集團於該日總資產的24%。

對該等應收款項及合同資產的減值評估涉及重大的管理層判斷與估計，當中考慮的眾多因素包括：住戶過往違約風險、過去結付情況、現金流量預測及對前瞻性估計等。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、22(b)、23(d)及24(b)。

作為審核程序的一部分，我們(i)已獲取並審閱管理層準備的貿易應收款及合同資產以及其他應收款的減值評估，以了解貴集團採用的信貸虧損撥備方法；及(ii)已考慮於綜合財務報表中有關貿易應收款及合同資產以及其他應收款的減值的披露的妥善性。

對於貿易應收款及合同資產的減值評估，我們(i)已審閱管理層參考債務人結算模式的歷史及貿易應收款及應收保固金的賬齡分析而估計的預期信貸虧損撥備；(ii)根據已開具的賬單，已對貿易應收款的賬齡進行抽樣測試，並根據收取現金的相關支持性文件例如銀行回單，已對貿易應收款於年內的結付情況進行抽樣測試；(iii)已對減值撥備計算的準確性進行抽樣測試；(iv)已核實報告期後續結算情況；及(v)已評估前瞻性估計的合理性。

對於其他應收款的減值評估，我們(i)已對物業管理項目與其他應收款相關的現金流量預測的關鍵要素例如物業管理費、與物業管理合同有關的外包成本、外包合同成本進行抽樣測試；(ii)已審閱這些物業管理項目以前年度的現金流量預測由此評估管理層以往估計流程的有效性；及(iii)已評估管理層用於現金流量預測的折現率的適當性。



## 獨立核數師報告(續)



貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，則我們須報告有關事實。就此而言，我們毋須作出報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司的董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，以及使用持續經營的會計基礎，除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告程序的責任。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體上是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告僅向閣下(作為整體)報告，除此以外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是屬高層次的保證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘在合理預期情況下，個別或匯總的錯誤陳述能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，該等錯誤陳述則被視為重大錯誤陳述。



## 獨立核數師報告(續)



### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所取得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督及覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等事項進行溝通，該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。



## 獨立核數師報告(續)



## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關防範措施。

就與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘我們報告中溝通某事項合理地預期造成的負面後果將超出其產生的公眾利益，則我們決定不會在報告中溝通該等事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為鄭敏。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二五年三月二十七日





# 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	5	<b>14,023,767</b>	13,051,250
直接經營成本		<b>(11,698,259)</b>	(10,981,430)
<b>毛利</b>		<b>2,325,508</b>	2,069,820
其他淨收入及收益	6	<b>197,103</b>	169,698
自有投資物業之公允價值虧損淨額	15	<b>(6,705)</b>	(6,640)
銷售及行政費用		<b>(431,367)</b>	(386,916)
金融資產及合同資產減值淨額	8	<b>(72,189)</b>	(42,535)
<b>經營溢利</b>		<b>2,012,350</b>	1,803,427
財務費用	7	<b>(8,527)</b>	(6,519)
應佔合營公司溢利		<b>5,993</b>	6,281
應佔聯營公司溢利		<b>206</b>	188
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>2,010,022</b>	1,803,377
所得稅開支	11	<b>(488,514)</b>	(451,873)
<b>年內溢利</b>		<b>1,521,508</b>	1,351,504
以下人士應佔：			
本公司普通股權持有人		<b>1,510,918</b>	1,342,503
非控股權益		<b>10,590</b>	9,001
		<b>1,521,508</b>	1,351,504
<b>本公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄(每股人民幣仙)	12	<b>46.00</b>	40.84

## 綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內溢利	<b>1,521,508</b>	1,351,504
其他全面收益／(虧損)		
其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益：		
— 換算附屬公司財務報表之匯兌差額	<b>8,433</b>	10,768
— 換算聯營公司財務報表之匯兌差額	<b>7</b>	23
	<b>8,440</b>	10,791
其後將不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
— 換算本公司財務報表之匯兌差額	<b>(5,550)</b>	(1,504)
經扣除所得稅項後，年內其他全面收益	<b>2,890</b>	9,287
年內全面收益總額	<b>1,524,398</b>	1,360,791
以下人士應佔：		
本公司普通股權持有人	<b>1,513,808</b>	1,351,790
非控股權益	<b>10,590</b>	9,001
	<b>1,524,398</b>	1,360,791

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	129,608	112,812
投資物業	15	156,115	174,420
使用權資產	16(b)	84,683	57,335
無形資產	17	247,496	184,516
於合營公司的投資	18	20,688	14,695
於聯營公司的投資	19	362	149
指定按公允價值計入損益的股權投資	20	4,125	—
應收關聯公司款	25	75,026	75,026
預付款	24	16,849	16,260
遞延稅項資產	34	53,528	44,745
<b>非流動資產總額</b>		<b>788,480</b>	679,958
<b>流動資產</b>			
存貨	21	652,797	735,645
貿易應收款	22	2,595,032	2,450,309
合同資產	23	151,542	31,147
預付款、按金及其他應收款	24	1,157,023	1,002,172
應收直接控股公司款	25	978	1,941
應收同級附屬公司款	25	742,642	486,202
應收其他關聯公司款	25	104,192	92,789
受限制銀行存款	26	9,310	—
現金及銀行結餘	27	5,803,460	5,130,660
<b>流動資產總額</b>		<b>11,216,976</b>	9,930,865
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	28	2,424,928	1,993,794
其他應付款及應付費用	29	738,391	959,071
自管理物業收取的臨時款項	30	1,191,851	1,282,986
預收款及其他按金	31	1,923,477	1,700,060
應付直接控股公司款	32	1,149	—
應付同級附屬公司款	32	30,326	17,807
應付其他關聯公司款	32	22,300	31,360
應付所得稅項		304,592	281,723
銀行借款	33	50,000	56,359
租賃負債	16(b)	53,598	42,081
<b>流動負債總額</b>		<b>6,740,612</b>	6,365,241
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,476,364</b>	3,565,624
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,264,844</b>	4,245,582

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16(b)	<b>68,557</b>	55,192
遞延稅項負債	34	<b>22,279</b>	13,373
<b>非流動負債總額</b>		<b>90,836</b>	68,565
<b>資產淨值</b>		<b>5,174,008</b>	4,177,017
<b>權益</b>			
本公司普通股權持有人應佔權益			
已發行股本	35	<b>2,677</b>	2,679
儲備	37	<b>5,107,805</b>	4,118,686
<b>非控股權益</b>		<b>5,110,482</b>	4,121,365
		<b>63,526</b>	55,652
<b>權益總額</b>		<b>5,174,008</b>	4,177,017

肖俊強  
董事

龐金營  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔									
	已發行股本 人民幣千元 (附註35)	物業重估儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元 (附註37(b))	特別儲備 人民幣千元 (附註37(c))	資本儲備 人民幣千元 (附註37(d))	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二四年一月一日	2,679	41,080	7,093	366,566	(191,427)	21,143	3,874,231	4,121,365	55,652	4,177,017
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,510,918	1,510,918	10,590	1,521,508
年內其他全面收益/(虧損):										
其後將可能重新分類至損益的										
其他全面收益:										
換算附屬公司財務報表之										
匯兌差額	—	—	8,433	—	—	—	—	8,433	—	8,433
換算聯營公司財務報表之										
匯兌差額	—	—	7	—	—	—	—	7	—	7
其後將不會重新分類至損益的										
其他全面虧損:										
換算本公司財務報表之										
匯兌差額	—	—	(5,550)	—	—	—	—	(5,550)	—	(5,550)
年內全面收益總額	—	—	2,890	—	—	—	1,510,918	1,513,808	10,590	1,524,398
沖回由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付(附註36)	—	—	—	—	—	(2,392)	—	(2,392)	—	(2,392)
轉入中國法定儲備	—	—	—	197,991	—	—	(197,991)	—	—	—
向附屬公司非控股權益持有人的 股息支付	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,098)	(2,098)
股份回購及註銷(附註35)	(2)	—	—	—	—	—	(11,480)	(11,482)	—	(11,482)
註銷附屬公司	—	—	—	(248)	—	—	—	(248)	(618)	(866)
二零二三年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(256,680)	(256,680)	—	(256,680)
二零二四年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(253,889)	(253,889)	—	(253,889)
於二零二四年十二月三十一日	2,677	41,080*	9,983*	564,309*	(191,427)*	18,751*	4,665,109*	5,110,482	63,526	5,174,008

## 綜合權益變動表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司普通股權持有人應佔									權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註35)	物業重估儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元 (附註37(b))	特別儲備 人民幣千元 (附註37(c))	資本儲備 人民幣千元 (附註37(d))	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零二三年一月一日	2,679	41,080	(2,194)	299,758	(191,427)	20,533	3,007,559	3,177,988	45,437	3,223,425
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,342,503	1,342,503	9,001	1,351,504
年內其他全面收益/(虧損)：										
其後將可能會重新分類至損益的										
其他全面收益：										
換算附屬公司財務報表之										
匯兌差額	—	—	10,768	—	—	—	—	10,768	—	10,768
換算聯營公司財務報表之										
匯兌差額	—	—	23	—	—	—	—	23	—	23
其後將不會重新分類至損益的										
其他全面虧損：										
換算本公司財務報表之										
匯兌差額	—	—	(1,504)	—	—	—	—	(1,504)	—	(1,504)
年內全面收益總額	—	—	9,287	—	—	—	1,342,503	1,351,790	9,001	1,360,791
計提由中介控股公司承擔的以股份										
為基礎支付(附註36)	—	—	—	—	—	610	—	610	—	610
轉入中國法定儲備	—	—	—	67,977	—	—	(67,977)	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,706)	(2,706)
註銷附屬公司	—	—	—	(1,169)	—	—	—	(1,169)	—	(1,169)
二零二二年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(240,427)	(240,427)	—	(240,427)
二零二三年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(167,427)	(167,427)	—	(167,427)
於二零二三年十二月三十一日	2,679	41,080*	7,093*	366,566*	(191,427)*	21,143*	3,874,231*	4,121,365	55,652	4,177,017

\* 該等儲備賬包括於二零二四年十二月三十一日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣5,107,805,000元(二零二三年：人民幣4,118,686,000元)。

## 綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>2,010,022</b>	1,803,377
調整：			
應佔合營公司溢利		<b>(5,993)</b>	(6,281)
應佔聯營公司溢利		<b>(206)</b>	(188)
利息收入	6	<b>(106,407)</b>	(81,774)
財務費用	7	<b>8,527</b>	6,519
金融資產及合同資產減值淨額	8	<b>72,189</b>	42,535
物業、廠房及設備折舊	8	<b>39,157</b>	36,804
使用權資產折舊	8	<b>46,576</b>	35,507
無形資產攤銷	8	<b>17,308</b>	10,429
(沖回)/計提以股份為基礎的付款	36	<b>(2,392)</b>	610
投資物業之公允價值虧損淨額	15	<b>18,305</b>	9,640
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	8	<b>295</b>	559
提早終止租賃合約之虧損淨額	6	<b>734</b>	1,493
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量		<b>2,098,115</b>	1,859,230
存貨減少		<b>82,848</b>	118,666
貿易應收款增加		<b>(216,137)</b>	(642,468)
合同資產增加		<b>(120,596)</b>	(15,079)
預付款、按金及其他應收款增加		<b>(114,857)</b>	(140,422)
應收直接控股公司款減少/(增加) — 貿易性質		<b>963</b>	(31)
應收同級附屬公司款(增加)/減少 — 貿易性質及預付款		<b>(256,040)</b>	6,893
應收其他關聯公司款(增加)/減少 — 貿易性質及預付款		<b>(11,403)</b>	7,997
受限制銀行存款增加		<b>(9,310)</b>	—
貿易應付款增加		<b>412,561</b>	652,861
預收款及其他按金增加		<b>223,169</b>	267,849
其他應付款及應計費用減少		<b>(224,313)</b>	(181,042)
收取的臨時款項減少		<b>(91,135)</b>	(11,863)
應付直接控股公司款增加		<b>1,130</b>	—
應付同級附屬公司款增加/(減少)		<b>12,460</b>	(18,002)
應付其他關聯公司款減少		<b>(9,060)</b>	(6,381)
來自經營業務的現金		<b>1,778,395</b>	1,898,208
已付所得稅		<b>(452,111)</b>	(381,506)
已付中國預扣稅		<b>(13,228)</b>	(12,026)
來自經營業務的現金流量淨額		<b>1,313,056</b>	1,504,676

## 綜合現金流量表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>來自投資業務的現金流量</b>			
已收利息		<b>77,946</b>	93,350
購買物業、廠房及設備項目		<b>(57,801)</b>	(49,530)
添置無形資產		<b>(80,288)</b>	(93,900)
對指定按公允價值計入損益的股權投資的注資		<b>(4,125)</b>	—
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款		<b>(1,457,838)</b>	(1,178,910)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款		<b>525,174</b>	950,000
出售物業、廠房及設備項目所得款		<b>2,014</b>	—
用於投資業務的現金流量淨額		<b>(994,918)</b>	(278,990)
<b>來自融資業務的現金流量</b>			
租賃付款的本金部分	38(b)	<b>(49,803)</b>	(46,044)
租賃付款的利息部分	38(b)	<b>(6,797)</b>	(4,914)
其他已付利息	38(b)	<b>(1,730)</b>	(1,605)
提取銀行借款	38(b)	<b>53,179</b>	56,359
償還銀行借款	38(b)	<b>(59,538)</b>	(60,000)
來自附屬公司非控股權益持有人的注資		—	3,920
向本公司普通股權持有人的股息支付	13	<b>(510,569)</b>	(407,854)
向附屬公司非控股權益持有人的股息支付		<b>(2,098)</b>	(2,706)
購回及註銷股份的付款		<b>(11,482)</b>	—
用於融資業務的現金流量淨額		<b>(588,838)</b>	(462,844)
現金及現金等額項目(減少)/增加淨額		<b>(270,700)</b>	762,842
本年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>6,985</b>	10,723
本年末的現金及現金等額項目		<b>2,928,035</b>	3,191,750



## 綜合現金流量表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>現金及現金等額項目結餘分析</b>			
綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	27	<b>5,803,460</b>	5,130,660
減：原到期日超過三個月的定期存款		<b>(2,875,425)</b>	(1,938,910)
綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目		<b>2,928,035</b>	3,191,750



## 財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料

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。

年內，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、非住戶及住戶增值服務，以及停車位買賣。

## 主要附屬公司之資料

本公司於二零二四年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊資本/已發行或繳足股本	本公司應佔股權百分比 直接 %	間接 %	主要業務
中國海外物業服務有限公司	香港	港幣50,000,100元	100	—	房地產管理及投資控股
中海物業管理有限公司*#	中國/中國內地	人民幣500,000,000元	100	—	房地產管理及投資控股
中海(澳門)物業服務有限公司	澳門	澳門幣250,000元	96	4	房地產管理
長春中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
成都中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
湖南省中海海惠物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,500,000元	—	84	房地產管理
深圳市中海商業服務有限公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
中海物業管理廣州有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
中國海外大廈管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	房地產管理
北京中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
北京中建物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣25,000,000元	—	100	房地產管理



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊資本/已發行或繳足股本	本公司應佔股權百分比 直接 %	間接 %	主要業務
重慶海投物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣30,000,000元	—	100	房地產管理
淄博中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
中海宏洋物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
廣州市光大花園物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
呼和浩特市中海物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
上海中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
濟南中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
德州華府物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	100	房地產管理
中海(惠州)物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
汕頭中海物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
大連中海海惠物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣8,000,000元	—	100	房地產管理
廣東中海物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
天津中海物業管理服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
天津中海津信物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	100	房地產管理
中海海惠物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海美城智慧城市運營有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
湖北中海海惠物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,500,000元	—	100	房地產管理
鄭州中海僑城物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
福建中海深藍物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
西安中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及 營業地點	註冊資本/ 已發行或繳足股本	本公司應佔股權百分比 直接 %	間接 %	主要業務
寧波中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
重慶中海海惠物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
海納萬商物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
四川軌道中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	51	房地產管理
廣東優你互聯海以為酒店管理有限 公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
珠海航空綜合服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣4,180,000元	—	51	房地產管理
貴州播投中海物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
海口海越物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
新疆中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
溫州中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
渭南中海親頤物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
中海同心(貴州)物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	55	房地產管理
畢節中海建投物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	60	房地產管理
天津中建物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	51	房地產管理
中海海穗物業管理(廣州)有限公司*	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
南通中海陽光物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
海南中海投物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
佛山中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
鹽城中海慧鹽物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	51	房地產管理
江蘇中海物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
中海美瀚環保潔淨有限公司	香港	港幣10,000,000元	—	100	提供清潔服務



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊資本/已發行或繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
中國海外商業服務有限公司	香港	港幣100元	—	100	投資控股
中國海外保安有限公司	香港	港幣2元	—	100	提供保安服務
中海(澳門)保安服務有限公司	澳門	澳門幣100,000元	—	100	提供保安服務
四川中海園林工程有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市海博工程科技有限公司#	中國/中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市興海物聯科技有限公司#	中國/中國內地	人民幣220,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市興海機電工程有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市海博裝飾工程有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
美博工程服務有限公司	香港	港幣100元	—	100	提供工程、維修及保養服務
美博(澳門)工程服務有限公司	澳門	澳門幣25,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
中海物業管理商標有限公司	香港	港幣1元	100	—	持有商標
青島瀚海祥鑫商貿有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
海略(河南)信息科技有限公司#	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊資本/已發行或繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接%	間接%	
深圳市優你家互聯網科技有限公司*	中國/中國內地	人民幣25,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
杭州優你互聯科技有限公司*	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
天津市海惠優選互聯網科技有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
重慶市優你家互聯網科技有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
武漢市優你家房地產經紀有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
北京市優你家房地產經紀有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
宿州中海物業有限公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
重慶中海濱江物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	51	房地產管理
廣州利合物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
廣東臻知己酒業銷售有限公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	零售
龍岩中海深藍物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理

\* 該等公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

# 該等公司根據中國法律註冊為有限責任公司。

上表列出董事認為對本年度業績產生主要影響或構成本集團淨資產重要部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過長。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策

#### 2.1 編製基準

該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」, 包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例第622章的披露要求, 以及香港聯合交易所之證券上市規則(「上市規則」)編製。除投資物業及指定按公允價值計入損益的股權投資以公允價值計量外, 該等財務報表乃按照歷史成本法編製。本公司的功能貨幣為港幣(「港幣」)及集團其他實體的功能貨幣主要為人民幣(「人民幣」)。該等財務報表以人民幣列報, 除另有所指時, 其價值均四捨五入至最接近之千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時, 即取得控制權。

一般假設而言, 大多數投票權會產生控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利, 則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況, 包括:

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生之權利; 及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就本公司相同報告期間編製。已對可能存在的任何不同會計政策作出調整。除了根據共同控制下的業務合併收購的附屬公司, 自合併實體首次受本公司的控股股東控制當日起或自該等財務報表所呈報的最早日期起(以較遲者為準)合併列賬外, 其他附屬公司的業績均自收購日期(即本集團取得控制權的日期)起合併列賬, 及持續合併列賬至有關控制終止之日。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘, 損益及其他全面收益各部分仍歸屬於本公司普通股權持有人及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數對銷。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

## 2.1 編製基準(續)

## 綜合基準(續)

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認該附屬公司之相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資之公允價值及所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下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

經修訂香港財務報告準則之性質及影響於下文載述：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方 — 承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債所用方法的規定，以確保賣方 — 承租人不確認與其所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自初始應用香港財務報告準則第16號之日起並無任何售後租回交易，而其可變租賃付款並不取決於指數或利率，故該修訂本不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 二零二零年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於初始應用該修訂本時維持不變。因此，該修訂本不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何影響。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之適用新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表列報和披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>
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>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1、7、9、10號及 香港會計準則第7號之修訂本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效後應用(如適用)。

預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

- (a) 香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。雖然許多章節乃出自香港會計準則第1號並作出有限改動，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。當中亦要求於單獨的附註中披露管理層界定的表現計量，並對主要財務報表及附註中的資料分組(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定已轉移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(重新命名為香港會計準則第8號*財務報表之編製基準*)。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*亦作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正就該等新規定進行分析，並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露的影響。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (b) 香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定之附屬公司，且並無公共受託責任，以及須擁有一間根據香港財務報告準則編製可供公眾使用之綜合財務報表的母公司(最終或中間控股公司)。允許提早應用。本公司為一間上市公司，故並不符合選擇應用香港財務報告準則第19號的資格。本公司若干附屬公司正在考慮應用香港財務報告準則第19號編製其特定財務報表。
- (c) 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)澄清金融資產或金融負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該修訂本澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的金融資產的合約現金流特性。此外，該修訂本澄清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。該修訂本亦包括對指定以公允價值計入其他全面收益的權益工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露。該修訂本須追溯應用，並於初始應用之日對期初保留溢利結餘(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有該修訂本或僅應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (d) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號於聯營公司的投資對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該修訂本要求於資產出售或投入構成一項業務時，須確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該修訂本將前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)的以往強制生效日期。然而，該修訂本可於現時採納。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (e) 香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該修訂本要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料，允許提早應用。於應用該修訂本時，實體不能重列比較資料。初始應用該修訂本的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。預期該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (f) 香港財務報告準則會計準則年度改進 - 第11卷載列香港財務報告準則第1號財務報表之呈列、香港財務報告準則第7號金融工具：披露(及實施香港財務報告準則第7號的隨附指引)、香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂本。預期適用於本集團之修訂本詳情如下：
- 香港財務報告準則第7號：該修訂本已更新香港財務報告準則第7號第B38段及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或與標準的其他段落及/或其他標準所用的概念及術語達致一致性。此外，該修訂本釐清實施香港財務報告準則第7號的指引未必說明香港財務報告準則第7號參考段落之所有規定，亦未必增設額外規定。允許提早應用。預期該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
  - 香港財務報告準則第9號：該修訂本釐清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。此外，該修訂本已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
  - 香港財務報告準則第10號：該修訂本釐清香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第10號第B73段的規定的不一致性。允許提早應用。預期該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
  - 香港會計準則第7號：於先前刪除「成本法」的定義後，該修訂本於香港會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該修訂本不會對本集團的財務報表產生任何影響。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策

##### 公允價值計量

於各報告期末，本集團按公允價值計量其投資物業及指定按公允價值計入損益的股權投資。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公允價值於財務報表計量或披露的資產乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)釐定是否發生不同層級轉移。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 於合營公司及聯營公司之投資

合營公司為一種合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制權乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意時方存在。

聯營公司為投資者於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象之財務及經營決策之權力，但並非控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於合營公司及聯營公司的投資乃按權益會計法，在本集團的綜合財務狀況表內，按本集團應佔的資產淨值扣除減值虧損呈列。倘會計政策存在任何不一致，則會作出相應調整。本集團應佔合營公司及聯營公司收購後業績及其他全面收益份額分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於合營公司或聯營公司的權益內直接確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表內確認其於任何有關變動的應佔份額(倘適用)。本集團與合營公司或聯營公司交易所產生的未變現盈虧，均按本集團於合營公司或聯營公司的投資為限進行抵銷，除非未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司或聯營公司所產生的商譽計入本集團於合營公司或聯營公司的投資內作為其中一部分。

倘於合營公司的投資變成於聯營公司的投資(或相反情況)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對合營公司之共同控制權或聯營公司的重大影響力後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權或重大影響力時，合營公司或聯營公司的賬面金額與保留投資的公允價值及出售所得款項之間的任何差額於損益內確認。

倘於合營公司或聯營公司之投資分類為持作銷售，則根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及終止經營業務列賬。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 關聯方

於下列情況下，有關人士將被視為本集團之關聯方：

(a) 該方為一名人士或該名人士家族的直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團控股公司主要管理人員的成員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的控股公司、附屬公司或同級附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關的實體僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的控股公司)主要管理人員的成員；及
- (viii) 該實體或屬該實體其中一部分的集團旗下任何成員公司為向本集團或本集團控股公司提供主要管理人員服務。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 業務合併及商譽

##### 共同控制下的業務合併

共同控制下的實體業務合併乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號*共同控制合併之合併會計法*(「會計指引第5號(經修訂)」)採用合併會計原則入賬。根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制之日起，綜合財務報表即併入共同控制合併產生的被收購實體或業務的財務報表項目。

被收購實體或業務的資產淨值從控制方的角度使用現有賬面值綜合入賬。不會因共同控制合併作出調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值所佔權益多出共同控制合併時的成本(視乎控制方權益貢獻範圍)。收購成本(已付代價之公允價值)與所記錄之資產及負債(扣除已收購實體之任何儲備)金額間之所有差額乃作為特別儲備之一部份直接於權益中確認。收購相關成本於產生時列為開支。

綜合損益及其他全面收益包括由最早呈列日期起或被收購實體或業務首次受共同控制當日起各被收購實體或業務的業績(以較短期間為準)。

##### 其他業務合併及商譽

其他業務合併乃以收購法入賬。轉讓代價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為本集團所轉讓資產於收購日期之公允價值、本集團自收購對象之前擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取收購對象控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或收購對象可識別資產淨值的應佔比例，計算於收購對象屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔淨資產。非控股權益之一切其他成分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團釐定，倘所收購的一組業務及資產包含輸入數據及實質程序而其共同對創造產出有重大貢獻，則視作收購一項業務。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 業務合併及商譽(續)

##### 其他業務合併及商譽(續)

倘本集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件評估所承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括分開收購對象主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而由此產生的任何收益或虧損於損益或其他全面收益(如適用)內確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，而公允價值變動會於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而期後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前由持有的收購對象股權的任何公允價值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公允價值，於再評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購的商譽，自收購之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於期後期間撥回。

倘商譽被分配至某個現金產生單位(或現金產生單位組別)並且是被出售之現金產生單位內之業務組成部分，則在釐定出售該業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽將包括於該業務之賬面值內。於此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值與現金產生單位之保留部分計量。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(存貨、合同資產、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試時，則評估資產之可收回款項。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位的使用價值，以及其公允價值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位予以釐定。對現金產生單位進行減值測試時，如果可以合理及一致地分配，則公司資產部分賬面值(例如總部大樓)分配予個別現金產生單位，否則分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率貼現成現值。減值虧損於其產生期間自損益內扣除。

將於每個報告期末評估有否跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘該等跡象存在，則評估可收回款項。以往就商譽以外之非金融資產所確認之減值虧損僅於用作釐定該資產可收回款項之估計有變時撥回，然而該數額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損之情況下釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該等減值虧損之撥回將於其產生期間計入損益。

#### 物業、廠房及設備和折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達至其運作狀態及地點以供其擬定用途的任何直接應計成本。

於物業、廠房及設備項目投產後產生的開支(例如維修及保養)，一般於產生的期間自損益中扣除。倘符合確認標準，則主要檢查的開支作為重置於資產賬面值中資本化。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，本集團將該等部分確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 物業、廠房及設備和折舊(續)

折舊按下列各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法計算，並撇銷其成本至其剩餘價值。各類物業、廠房及設備的估計可使用年期如下：

樓宇	20年
租賃物業裝修	租期及5年(以較短者為準)
機器及設備	3至10年
汽車	5年
傢俬、裝置及辦公室設備	3至8年

倘物業、廠房及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目之成本會按合理基準分配至有關部分，而各部分均分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及按需要作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何初次確認的重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產期間在損益確認的出售或報廢資產的收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與其賬面值兩者間的差額。

##### 投資物業

投資物業指以獲得租金收入及/或達致資本升值為目的而持有之土地及樓宇權益，包括使用權資產。該等物業初步按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬，以反映於報告期末之市場狀況。

投資物業公允價值之改變所產生之盈虧計入產生期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度之損益中確認。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 投資物業(續)

倘本集團佔用作業主自用之物業成為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」下所載之政策將已擁有物業入賬，直至用途變更當日為止，而物業之賬面值與公允價值於該日之任何差額會按以下方式入賬：

- (a) 任何因轉變而導致該物業之賬面值減少，需於更改用途之期內於損益確認；或
- (b) 任何導致該物業之賬面值增加需計入損益，惟以該物業回撥先前已減值虧損或回復該物業的賬面值至先前期間認為無減值虧損之賬面值為限(扣除任何折舊)；及任何剩餘部分之賬面值增加直接計入權益中的物業重估儲備。期後出售物業時，有關物業的變現物業重估儲備將轉入保留溢利作為儲備之變動。

#### 租賃

本集團會於合約起始時評估該合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予在一段期間內使用已識別資產的控制權，則該合約屬於或包含租賃。

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或於租賃修訂)時將各份租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產擁有權之絕大部分風險及附帶利益之租賃，均分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對個別售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法入賬並按其經營性質於損益中計入收益。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本會加入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同之基準於租期內確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃入賬列作融資租賃。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。在包含租賃部分和非租賃部分的合約開始時或重新評估時，本集團採取實際權宜安排，不將非租賃部分分開，而將租賃部分和相關的非租賃部分(即租賃物業之物業管理服務)作為單一租賃部分入賬。

##### (a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款項、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產按以下折舊期間，即租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)以直線法計提折舊：

租賃土地	20年
樓宇	2至10年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團，或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產涉及作為存貨持有的租賃土地權益時，根據本集團的「存貨」政策，按成本與可變現淨值較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，將其列入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，期後根據本集團的「投資物業」政策按公允價值計量。

本集團之使用權資產於綜合財務狀況表單獨呈列。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

**2. 會計政策(續)****2.4 重大會計政策(續)****租賃(續)****本集團作為承租人(續)****(b) 租賃負債**

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃)。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在出現導致付款的事件或條件所發生期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團使用租賃中所隱含的利率或倘該利率未能即時釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，倘發生變更、租賃期限發生變化、租賃付款額發生變化(例如，因指數或利率變化而導致的未來租賃付款額發生變化)或購買相關資產的期權評估價值變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

**(c) 短期租賃及低價值資產租賃**

本集團將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視為低價值的設備租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃於租期內按直線法確認為一項開支。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 無形資產

##### 電腦軟件及系統

單獨購置的電腦軟件及系統在初始確認時按成本計量。電腦軟件及系統的可使用年期被評估為有限。

其後，電腦軟件及系統按三至十年的可使用經濟年期攤銷，且當有跡象顯示電腦軟件及系統有可能出現減值時會進行減值評估。電腦軟件的攤銷期及攤銷方法至少在每個財政年度末進行審查。

自主開發的電腦軟件及系統按成本扣除任何減值虧損列賬，並按有關產品自產品投入商業生產當日起計按不多於三至十年的商業可用年期以直線法攤銷。

##### 研發成本

所有研究成本均於產生時自損益表扣除。

新產品開發項目產生之開支僅於本集團證明於技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來未來經濟利益之方法、具有完成項目所需之資源且能夠可靠地計量開發期間之開支時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。未能符合該等條件之產品開發開支概於產生時支銷。

##### 投資及其他金融資產

##### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為期後按攤銷成本或按公允價值計入損益計量。

金融資產於初始確認時之分類取決於其合約現金流量情況以及本集團管理其之業務模式。除不包含重大融資成分或本集團就此運用可行權宜方法不對重大融資成分之影響作出調整之貿易應收款外，本集團初步以公允價值計量金融資產，加上交易成本(金融資產並非按公允價值計入損益之情況下)。並無包含重大融資成分或本集團就此運用可行權宜方法不對重大融資成分之影響作出調整之貿易應收款，按根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益所釐定之交易價格，遵照下文「收入確認」所載政策計量。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

## 2.4 重大會計政策(續)

## 投資及其他金融資產(續)

## 初始確認及計量(續)

倘金融資產須按攤銷成本分類及計量或按公允價值計入其他全面收益，該金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「純粹為支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非僅支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式，是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有；而分類為按公允價值計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有以收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃按公允價值計入損益分類及計量。

購置或出售金融資產指一般須於市場規則或慣例所設定期限內交付資產的買賣，於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

## 期後計量

金融資產的期後計量根據其分類進行，分類如下：

## (a) 按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產期後使用實際利率法計量，並計量減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

## (b) 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於綜合財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股權投資。股權投資的股息在支付權確立時，亦於損益表中確認為其他收入。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 投資及其他金融資產(續)

##### 減值

本集團對並非按公允價值計入損益而持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原有實際利率相近值貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他信貸提升物品。

##### (a) 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初始確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，對因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，均須在風險餘下年期內就預期虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期發生在金融工具上的違約風險與於初始確認日期發生在金融工具上的違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。當合約付款逾期30天以上時，本集團認為已出現信貸風險指標，除非本集團擁有合理且有依據的資料證明事實並非如此。

當合約付款逾期一年以上時，本集團會認為金融資產出現違約。本集團已根據合理且有依據的資料，包括本集團的信貸風險控制實例及逾期90天以上金融資產的歷史回收率等，推翻逾期90天的違約假定。然而，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未結之合約款項，則本集團亦可能認為金融資產違約。

於無法合理預期收回合約現金流量時，則撇銷金融資產。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

## 2.4 重大會計政策(續)

## 投資及其他金融資產(續)

## 減值(續)

## (a) 一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法計量減值，且除源自香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號範圍內交易的貿易應收款及合同資產應用簡化方法外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下。

- 第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

## (b) 簡化方法

就不包含重大融資成分的貿易應收款及合同資產，或當本集團採納實際權宜方法，不會就重大融資成分的影響作出調整時，本集團採納簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 投資及其他金融資產(續)

###### 終止確認

在下列情況下會終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組類似金融資產的一部分)：

- 收取資產現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團評估其是否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，本集團繼續按本集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及義務為基準計量。

以轉讓資產作擔保方式持續參與業務，乃按資產之原有賬面值及本集團可能被要求償付之最高代價金額兩者中較低者計量。

##### 金融負債

###### 初次確認及計量

當本公司成為工具合約條款之訂約方時確認金融負債。於初始確認時，金融負債全部分類為按攤銷成本列賬之金融資產，初步按公允價值確認，並扣除直接應佔交易成本。

###### 期後計量

在初始確認後，按攤銷成本列賬之金融資產期後使用實際利率法按攤銷成本進行期後計量，但若貼現的影響不重大，在此情況下，則以成本列賬。當負債終止確認及透過使用實際利率法在攤銷過程中於損益內確認收益及虧損。

攤銷成本的計算需要考慮收購中所產生的折讓或溢價，以及確定構成實際利率其中部分的費用或成本。對實際利率的攤銷計入損益內的財務費用。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 金融負債(續)

##### 終止確認

倘負債項下責任被解除、取消或到期，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實質上不相同之條款替代，或現有負債之條款大部分被修訂，該項交換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，各自賬面值之差額於損益內確認。

#### 金融工具之抵銷

倘目前擁有可合法執行權利以抵銷已確認的款項，且有意按淨額基準清償該款項，或變現該等資產及同時清償該等負債，則可抵銷金融資產及金融負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

#### 存貨

存貨(包括停車位及耗材)乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本以先進先出法釐定。可變現淨值是根據估計售價扣除直至出售所產生之任何估計成本。

#### 現金及現金等額項目

綜合財務狀況表的現金及現金等額項目包括手頭現金及銀行存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微的一般自購入後三個月內到期之短期高流動性存款，受限制存款乃持作滿足短期現金承擔。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等額項目包括手頭現金及銀行存款及上文界定之短期存款，扣除須按要即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

#### 撥備

倘因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，惟須可靠估計有關債務金額。

倘貼現影響屬重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末之現值。因時間推移而產生的貼現現值增額於損益下的財務費用內確認。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 當遞延稅項負債乃來自在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、合營公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額，及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額，及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損，而且不會產生相同的應課稅及可扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、合營公司及聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產的水平。並未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償的期間所適用的稅率，及以各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

#### 政府補助

政府補助於能合理肯定可收到有關資助並符合其所有附帶條件之情況下，按公允價值確認。倘有關補助乃與開支項目有關，則補助金額於擬用作補償的成本支出期間，按系統基準確認為收入。

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入沖回。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間為一年或少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

##### (a) 物業管理服務

提供物業管理服務(按包幹制及酬金制)之收益按直接基準於計劃期間確認，因為客戶同時收取及消耗由本集團提供之利益，惟與住房及代理服務有關的收益於某個時間點(即服務或商品控制權轉讓至客戶時)確認。

對於來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入，倘本集團擔當主事人，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團確認就向業主已收或應收費用確認收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。對於根據酬金制管理的物業的物業管理服務收入，本集團將佣金確認為安排及監控由服務供應商為物業業主提供的服務的收益，金額根據(i)已收/應收物業業主的總物業管理費；或(ii)已產生總物業管理開支的某個百分比計算。

##### (b) 增值服務

提供若干增值服務的收入，包括公共空間租賃協助、提供工程、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，隨時間確認，使用輸入或輸出法計量完整履行服務的進度，因為(i)客戶同時接獲及使用本集團提供的好處；或(ii)本集團執行合約將產生或增強由客戶控制的資產(如產生或增強資產)。關於智能工程及專項工程服務，採納輸入法以根據所產生實際成本估估計總服務履約成本的百分比確認收益。關於上述其他增值服務，採納輸出法以按照與客戶協定的迄今已履行服務的價值來確認收益。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

### 2.4 重大會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

##### (b) 增值服務(續)

提供其他增值服務的收入，包括租賃協助、房產交易代理託管、居家生活服務、商業服務運營等，在服務或貨物的控制權轉移給客戶的時間點確認。

##### (c) 停車位買賣

來自停車位買賣之收益於某個時間點(即資產控制權轉讓至客戶時)確認。

#### 其他來源之收入

##### (a) 租金收入

租金收入於租約期內按直線法確認。

##### (b) 利息收入

利息收入按應計基準及以實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

##### (c) 股息收入

股息收入於股東收取付款的權利被確立時確認，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息的金額能夠可靠計量。

#### 合同資產

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，則按賺取的代價確認合同資產。合同資產根據貿易應收款減值所採用的相同方法進行減值評估。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。

#### 合同負債

合同負債於本集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。當本集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉讓至客戶)時確認為收入。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 僱員福利

##### 以股份為基礎的付款

本集團若干僱員因為向本集團提供服務而獲一間中介控股公司授出獎勵股份。該等以權益結算以股份為基礎的付款交易不涉及還款安排，因此，該等交易被視為中介控股公司對本集團的注資。就該等以權益結算以股份為基礎的付款交易作為股份補償開支的金額乃參考所授股份獎勵的公允價值釐定，並計及與授出股份有關的所有非歸屬條件。總開支會在相關歸屬期(或在授出日期(如股份獎勵即時歸屬))確認，並相應計入權益項下的資本儲備。對於該等在歸屬期內攤銷的股份獎勵，本集團根據各報告期末的歸屬條件修訂其預計最終歸屬的獎勵股份數目。對過往年度確認的累計公允價值的任何調整均於本年度的損益中確認，並對資本儲備作出相應調整。

##### 定額供款計劃

本集團已加入由中國內地若干省市為若干僱員籌辦的定額供款退休金計劃，該等計劃的資產與本集團的資產分開持有。根據退休金計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪金之某一百分比作出，並於應付時於損益中扣除。僱主供款一經作出，即全數歸屬。

對於尚未參加退休金計劃的僱員，本集團已按其薪金的某一百分比計提估計未來的退休金成本。為清償該等負債的相關資產並無與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為符合資格參與香港強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員推行定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之指定百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時自損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款將於向強積金計劃作出時全數撥歸僱員所有。

##### 股息

末期股息於股東在股東大會上批准時作為負債確認。擬派的末期股息披露於財務報表附註內。

中期股息同時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時立即確認為負債。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 2. 會計政策(續)

## 2.4 重大會計政策(續)

## 外幣

該等財務報表以人民幣呈列，而本公司之貨幣為港幣。本集團各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表之項目則用該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易初步按交易日彼等各自之功能貨幣匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末適用之匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之所有差額均於損益確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公允價值當日之匯率換算。因重新換算非貨幣項目而產生的損益與該項目公允價值變動損益的確認處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認之公允價值損益的項目換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

於終止確認非貨幣性資產或非貨幣性負債相關的預付代價，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

本公司於香港、澳門及海外設立之若干附屬公司及一間聯營公司之功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債按報告期末的適用匯率換算為人民幣，其損益表則按與交易日期通用匯率相若的匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累計入匯兌儲備，惟倘該差額歸屬於非控股權益除外。出售海外業務時，有關該項海外業務其他全面收益儲備部分內的累積金額於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，本公司於香港、澳門及海外設立之附屬公司之現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。該等附屬公司於整個年度產生之經常性現金流量，則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 2. 會計政策(續)

#### 2.4 重大會計政策(續)

##### 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於財務報表授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件的資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後的未調整事項而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，惟將披露未調整事項的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露和或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明確因素可能導致未來需要對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

於報告期末，對財務報表已確認金額構成最重大影響且具有導致在下一財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的主要判斷、有關未來的關鍵假設以及其他估計不明朗因素的關鍵來源載列如下：

#### (a) 貿易應收款及合同資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款及合同資產的預期信貸虧損，對不同的賬齡組別採用預期信貸虧損率。各賬齡組別的預期信貸虧損率乃由本集團根據各賬齡組別於過去數年的歷史信貸虧損經驗的平均數(即過往觀察違約率)釐定，並於相關時按債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。於各報告日期，過往觀察違約率予以更新，並分析前瞻性估計的變動。

本集團過往的信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測未必能代表客戶未來的實際違約情況，故須作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響到貿易應收款及合同資產的賬面值，以及該等估計改變的期間內所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關本集團貿易應收款及合同資產的預期信貸虧損的資料已於財務報表附註22(b)及23(d)中披露。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備**

代業主支付按酬金制管理物業的款項指代業主作出或支付按酬金制管理物業的墊款或經營成本。該等應收款的預期信貸虧損乃由本集團根據以下各項釐定：(i) 相關物業管理項目的預期未來現金流量的淨現值，其中包括多項估計及輸入數據，例如估計物業管理費、估計收款率及估計經營成本；(ii) 過往還款記錄；及(iii) (如屬重要)就物業管理項目及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

本集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及經濟情況的預測未必能代表未來的實際現金流量，故需要作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響代業主支付按酬金制管理物業的款項的賬面值，以及在該等估計改變的期間所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關該等應收款的預期信貸虧損的資料於財務報表附註24(b)披露。

**(c) 物業管理服務中主事人與代理人的考慮因素**

本集團根據物業管理服務合約的規定，以包幹制或酬金制提供物業管理服務。本集團在考慮所有相關事實和情況(包括物業管理服務合約的合約條款)後，判斷本集團就物業管理服務是以主事人還是代理人身份行事。

就按包幹制的物業管理服務而言，本集團作為主事人，主要負責向業主提供物業管理服務，在此基礎上，本集團將已收及應收業主的物業管理費確認為收益，所有相關成本按總額確認為服務成本。就按酬金制的物業管理服務而言，本集團作為代理人，認為其履約責任僅限於安排及監察由其他服務供應商向業主提供的服務，在此基礎上，本集團僅確認酬金收入為安排及監控由服務供應商為物業業主提供的服務的收益，金額按(i)已收/應收物業業主的總物業管理費；或(ii)已產生總物業管理開支的某百分比計算。

**(d) 投資物業公允價值估計**

本集團投資物業的公允價值由管理層根據獨立專業合資格估值師進行的物業估值評估。物業估值所採用之假設乃根據每年租金收入及每平方米物業市價之資料，並輔以(i)任何現有租約及其他合約之條款；及(如可能)(ii)外部證據，例如類似地點及狀況之類似物業之現行市場租金及近期價格。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### (d) 投資物業公允價值估計(續)

有關投資物業公允價值估計的進一步詳情，包括就公允價值計量所採用的主要假設及估值方法，以及敏感度分析，載於財務報表附註15(b)。

#### (e) 停車位在投資物業及存貨之間的分類

本集團持有停車位作買賣、賺取租金及／或資本增值用途。管理層會判斷停車位是否被指定為投資物業或存貨。就該等停車位的財務報表分類而言，本集團考慮在收購相關停車位時其持有物業的意圖。

擬出售的停車位作為流動資產中的存貨入賬，並於各報告期末按成本與可變現淨值兩者中的較低者計量，而擬持有以賺取租金及／或資本增值的停車位則作為非流動資產中的投資物業入賬，並於各報告期末按公允價值計量。

#### (f) 釐定增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似條款借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司的獨立信貸評級)。

#### (g) 非金融資產之減值

於各報告期末，本集團評估是否有任何跡象顯示所有非金融資產(包括使用權資產)均出現減值。倘有跡象顯示非金融資產賬面值或不可收回，則該等非金融資產須進行減值測試。減值於資產或現金產生單位之賬面價值超過其可收回金額(即其公允價值減出售成本與使用價值之較高者)時出現。公允價值減出售成本之計算乃基於類似資產公平交易中具約束力交易之可獲取數據，或可觀察市場價格減出售該資產的增量成本。於進行使用價值計算時，管理層須估計自該資產或現金產生單位產生之預期未來現金流量，並以合適的貼現率計算該等現金流量現值。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****(h) 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可使用年期及剩餘價值**

管理層釐定本集團的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可使用年期、剩餘價值及有關折舊／攤銷開支。該估計乃基於性質及功能類似的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的實際可使用年期及剩餘價值的歷史經驗作出。由於技術革新及競爭者就嚴峻的行業週期採取的行動，該估計可能會大幅變動。倘若可使用年期或剩餘價值低於之前的估計，管理層將增加折舊／攤銷開支，或其將撇銷或撇減技術上已過時或棄用或售出的非策略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致可折舊／攤銷年期出現變動，因而影響未來期間的折舊／攤銷。於綜合財務狀況表列賬為資產的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的詳情分別於財務報表附註14、16(b)及17披露。

**(i) 釐定停車位的可變現淨值**

根據財務報表附註2.4披露的會計政策，存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列值。管理層主要根據最新的發票價格和當前的市場狀況估計本集團停車位的可變現淨值。本集團在各報告期末，通過比較類似地點和條件的類似停車位的成本和近期價格，進行存貨審閱。停車位賬面值及進一步詳情請參閱財務報表附註21。

**(j) 確認預扣稅的遞延稅項負債**

中國企業所得稅法規定，於中國內地成立的外資企業向其境外投資者分派股息須按適用稅率5%或10%的預扣稅繳納公司所得稅。本集團基於管理層判斷審慎評估由本集團中國附屬公司分派股息的必要性。進一步詳情請參閱財務報表附註34(b)。

**(k) 遞延稅項資產**

一切未動用的稅項虧損會作遞延稅項資產確認，惟須以可能有應課稅利潤與可動用的虧損抵銷為限。要釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後應課稅利潤的可能時間及數額配合未來的稅務計劃策略作出重大的判斷。於報告日期末的未確認稅項虧損金額及進一步詳情載於財務報表附註34(a)。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 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，並有三個經呈報的經營分部，與往年保持一致，為呈列目的，增值服務分部細分兩個子分部，即非住戶增值服務子分部及住戶增值服務子分部，本公司董事認為，這可為財務報表使用者提供更全面披露。經呈報經營分部描述如下：

- (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。
  - (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。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 分部收益及業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	增值服務					
	物業管理服務 人民幣千元	非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元	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
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益(附註5)	10,666,232	1,828,734	1,384,606	3,213,340	144,195	14,023,767
分部間收益	174,336	760,874	129,705	890,579	—	1,064,915
	10,840,568	2,589,608	1,514,311	4,103,919	144,195	15,088,682
<u>對賬：</u>						
分部間收益對銷						(1,064,915)
已報告之總收益						14,023,767
經呈報分部業績	1,544,601	146,455	328,949	475,404	29,452	2,049,457
<u>對賬：</u>						
公司支出，淨額						(39,435)
除稅前溢利						2,010,022

	增值服務						
	物業 管理服務 人民幣千元	非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元	小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	公司及 其他未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料							
利息收入	91,244	442	881	1,323	—	13,840	106,407
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	295	—	—	—	—	—	295
提早終止租賃合同虧損淨額	—	—	734	734	—	—	734
金融資產及合同資產減值淨額	63,212	8,875	102	8,977	—	—	72,189
折舊及攤銷	77,192	16,997	6,178	23,175	—	2,674	103,041
自有投資物業之公允價值虧損淨額	—	—	6,705	6,705	—	—	6,705
租賃投資物業之公允價值虧損淨額	—	—	11,600	11,600	—	—	11,600
應佔合營公司溢利	5,993	—	—	—	—	—	5,993
應佔聯營公司溢利	206	—	—	—	—	—	206



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	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 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)	9,414,907	2,144,658	1,291,810	3,436,468	199,875	13,051,250
分部間收益	143,550	751,415	199,352	950,767	—	1,094,317
	9,558,457	2,896,073	1,491,162	4,387,235	199,875	14,145,567
<u>對賬：</u>						
分部間收益對銷						(1,094,317)
已報告之總收益						13,051,250
經呈報分部業績	1,320,173	182,296	303,569	485,865	43,086	1,849,124
<u>對賬：</u>						
公司支出，淨額						(45,747)
除稅前溢利						1,803,377

	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	公司及 其他未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
		非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元				
其他分部資料							
利息收入	78,376	416	317	733	—	2,665	81,774
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	559	—	—	—	—	—	559
提早終止租賃合同之(收益)/虧損淨額	(255)	5	1,743	1,748	—	—	1,493
金融資產及合同資產減值淨額	42,535	—	—	—	—	—	42,535
折舊及攤銷	70,951	6,389	2,541	8,930	—	2,859	82,740
自有投資物業之公允價值虧損淨額	—	—	6,640	6,640	—	—	6,640
租賃投資物業之公允價值虧損淨額	—	—	3,000	3,000	—	—	3,000
應佔合營公司溢利	6,281	—	—	—	—	—	6,281
應佔聯營公司溢利	188	—	—	—	—	—	188

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 地區資料

## (a) 來自外部客戶的收益

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國內地：		
華南區	<b>3,611,294</b>	3,602,021
華東區	<b>2,232,464</b>	1,901,256
華北區	<b>2,542,338</b>	2,177,244
華中區	<b>696,837</b>	660,503
東北區	<b>1,019,074</b>	866,752
西北區	<b>705,196</b>	619,788
西南區	<b>1,459,337</b>	1,400,400
	<b>12,266,540</b>	11,227,964
香港和澳門	<b>1,757,227</b>	1,823,286
總計	<b>14,023,767</b>	13,051,250

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 地區資料(續)

## (b) 非流動資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國內地：		
華南區	377,444	308,558
華東區	68,621	67,261
華北區	64,498	45,137
華中區	13,472	11,386
東北區	10,582	6,470
西北區	8,964	9,396
西南區	55,394	64,501
	598,975	512,709
香港和澳門	35,776	32,634
總計	634,751	545,343

非流動資產資料乃以資產的所在地為基礎，不包括於來自中國內地合營公司及來自香港聯營公司的投資、指定按公允價值計入損益的股權投資、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

## 有關主要顧客的信息

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，並無個別客戶為本集團貢獻10%或以上的收益。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 5. 收益

## (a) 收益資料明細

## 貨品或服務類型

按貨品或服務(即提供物業管理服務、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,而來自該等經呈報經營分部的收益詳情載於附註4「經營分部資料」。

## 收益確認時間

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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 人民幣千元	住戶 人民幣千元			
在某個時間點轉移的貨品或服務	—	—	1,008,854	1,008,854	140,044	1,148,898
隨著時間的推移轉移的服務	10,666,232	1,828,734	359,132	2,187,866	—	12,854,098
來自客戶合約的收益總額	10,666,232	1,828,734	1,367,986	3,196,720	140,044	14,002,996
來自其他來源的收益 — 租金收入	—	—	16,620	16,620	4,151	20,771
來自外部客戶的總收益	10,666,232	1,828,734	1,384,606	3,213,340	144,195	14,023,767

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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 人民幣千元	住戶 人民幣千元			
在某個時間點轉移的貨品或服務	—	—	913,869	913,869	192,670	1,106,539
隨著時間的推移轉移的服務	9,414,907	2,144,658	363,226	2,507,884	—	11,922,791
來自客戶合約的收益總額	9,414,907	2,144,658	1,277,095	3,421,753	192,670	13,029,330
來自其他來源的收益 — 租金收入	—	—	14,715	14,715	7,205	21,920
來自外部客戶的總收益	9,414,907	2,144,658	1,291,810	3,436,468	199,875	13,051,250

## 地區市場

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度,所有收益都來自中國(包括中國內地、香港及澳門)。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 5. 收益(續)

(b) 下表顯示本報告期間已確認的收益金額，其已計入報告期初的合同負債中：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已計入報告期初的合同負債中的已確認收益：		
物業管理服務	983,585	804,147
增值服務	34,465	142,634
	1,018,050	946,781

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無已確認收益與過往期間已履行或部分履行的履約責任有關(二零二三年：無)。

## (c) 履約責任

有關本集團履行客戶合約中責任的資料概述如下：

## 提供物業管理服務

本集團隨著時間按等於發票權利的金額確認收益，該金額與本集團迄今向客戶履行合約的價值直接相關。本集團隨著時間就所提供的服務開出賬單，款項通常須於本集團開出繳費單後90日內支付。

## 向非住戶提供增值服務

與工程、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服務有關的履約責任隨著時間在提供服務時履行，款項一般須於發出賬單起計90日內支付。

## 向住戶提供增值服務

履約責任隨著時間履行，惟與租賃協助、房產交易之代理及托管、居家生活服務有關的履約責任在某個時間點提供，款項一般須於發出賬單起計90日內支付。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 5. 收益(續)

## (c) 履約責任(續)

## 停車位買賣

停車位買賣收益在客戶取得停車位的實際管有權或合法所有權時確認，該款項於其時即時到期應付。

於二零二四年十二月三十一日，因固定年期物業管理服務合約而分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價金額為人民幣11,089,376,000元(二零二三年：人民幣9,517,115,000元)，當中約50%(二零二三年：52%)預期於一年內確認為收益。此外，以上披露的金額並不包括受限的可變代價。

沒有固定年期的物業管理服務合約，一般會在對方通知本集團不再需要該服務時到期，而本集團有權自客戶收取的代價，其金額直接與本集團迄今已向客戶履行的價值對應。本集團已選擇實際權宜方法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

此外，本集團已選擇實際權宜方法，不披露增值服務合約的剩餘履約責任，其合約年期不超過一年。

## 6. 其他淨收入及收益

本集團的其他淨收入及收益分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	—	121
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	15,054	38,951
— 其他政府補助	26,810	26,830
	41,864	65,902
利息收入	106,407	81,774
提早終止租賃合同之虧損淨額(附註16(b))	(734)	(1,493)
其他	49,566	23,515
	197,103	169,698



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 7. 財務費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債利息開支(附註16(b))	6,797	4,914
短期銀行借款利息開支	1,730	1,605
	<b>8,527</b>	6,519

## 8. 稅前溢利

本集團的稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已售存貨成本*		90,797	125,344
已消耗耗材成本*		784,906	1,080,933
分包成本*		5,377,158	3,879,166
物業、廠房及設備折舊	14	39,157	36,804
減：計入直接經營成本		(24,980)	(20,884)
		14,177	15,920
使用權資產折舊	16(b)	46,576	35,507
減：計入直接經營成本		(22,296)	(25,740)
		24,280	9,767
無形資產攤銷(計入銷售及行政費用)	17	17,308	10,429
僱員福利開支(包括董事及行政總裁薪酬(附註9))：			
工資及薪金		4,210,833	4,584,987
以股份為基礎的付款(附註(a))		(2,392)	610
退休金計劃供款(定額供款計劃)(附註(b))		303,265	338,337
		4,511,706	4,923,934
減：計入直接經營成本		(4,204,795)	(4,639,265)
		306,911	284,669

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 8. 稅前溢利(續)

本集團的稅前溢利已扣除/(計入)下列各項:(續)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	16(b)	<b>22,691</b>	40,749
源自賺取租金的投資物業的直接經營成本(包括維修及保養)		<b>9,253</b>	9,737
稅項附加費及其他徵費*		<b>60,429</b>	57,250
核數師酬金:			
有關年度審計的審計服務		<b>3,788</b>	3,423
非審計服務		<b>704</b>	853
		<b>4,492</b>	4,276
金融及合同資產減值/(減值撥回)淨額:			
貿易應收款	22(b)	<b>78,259</b>	65,205
合同資產	23(d)	<b>361</b>	—
其他應收款	24(b)	<b>12,871</b>	(7,063)
撥回已於過往年度撇銷的其他應收款		<b>(19,302)</b>	(15,607)
		<b>72,189</b>	42,535
投資物業之公允價值虧損淨額:			
自有投資物業	15	<b>6,705</b>	6,640
租賃投資物業*	15	<b>11,600</b>	3,000
		<b>18,305</b>	9,640
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額		<b>295</b>	559
匯兌(收益)/虧損淨額		<b>(11,934)</b>	6,798

附註:

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，向若干董事、高級管理層及其他員工的股份為基礎之付款，因未能達成表現條件或個人關鍵績效指標，沖回人民幣2,392,000元(二零二三年：股份為基礎之付款計提為人民幣610,000元)及已於損益確認，並相應扣除於/計入權益。進一步詳情請參閱附註36。
- (b) 本集團作為僱主並無已沒收供款可用作減低目前之供款水平。

\* 該等項目計入綜合損益表的「直接經營成本」。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 9. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的董事薪酬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
袍金	1,098	1,074
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,180	5,285
表現相關花紅	3,038	9,609
退休金計劃供款	117	292
	8,335	15,186
	9,433	16,260

董事薪酬(按名稱)分析如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元 (附註(a))	表現相關花紅 人民幣千元 (附註(b))	退休金計劃供 款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生	—	1,380	1,200	17	2,597
肖俊強先生*	—	996	870	42	1,908
龐金營先生	—	840	804	42	1,686
甘沃輝先生#	—	1,964	164	16	2,144
<b>非執行董事：</b>					
馬福軍先生 <sup>1</sup>	—	—	—	—	—
郭磊先生	—	—	—	—	—
吳溢穎女士 <sup>1</sup>	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
林雲峯先生#	366	—	—	—	366
容永祺先生#	366	—	—	—	366
蘇錦樑先生#	366	—	—	—	366
	1,098	5,180	3,038	117	9,433

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 9. 董事薪酬(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元 (附註(a))	表現相關花紅 人民幣千元 (附註(b))	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生	—	1,456	3,276	168	4,900
肖俊強先生*	—	886	2,356	41	3,283
楊鷗博士*	—	206	800	9	1,015
龐金營先生	—	879	2,510	58	3,447
甘沃輝先生#	—	1,858	667	16	2,541
<b>非執行董事：</b>					
馬福軍先生 <sup>^</sup>	—	—	—	—	—
郭磊先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
林雲峯先生#	358	—	—	—	358
容永祺先生#	358	—	—	—	358
蘇錦樑先生#	358	—	—	—	358
	1,074	5,285	9,609	292	16,260

\* 於二零二三年二月二十日，楊鷗博士辭任本公司執行董事及行政總裁，而肖俊強先生於同日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。

<sup>^</sup> 於二零二四年十月二十五日，馬福軍先生辭任本公司非執行董事，而吳溢穎女士於同日獲委任為本公司非執行董事。

# 該等款項以港幣支付。人民幣款項僅為呈列而披露。

附註：

(a) 於本年度及過往年度，若干董事根據中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司中介控股公司之一，於中國成立，其股份於上海證券交易所上市)A股受限制性股票激勵計劃獲授中建股份的獎勵A股，以獎勵彼等向本集團提供的服務，有關詳情載於財務報表附註36。該等獎勵股份的公允價值已於歸屬期內在損益中確認，並於各授出日期釐定，而計入本年度及過往年度財務報表的金額已計入上述董事薪酬披露的「薪金、津貼及實物福利」內。

(b) 本公司執行董事可參考本集團的薪酬政策，根據個人技能、知識、經驗、表現及貢獻、本集團的整體表現、當前經濟狀況及市場趨勢而獲發花紅。

(c) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止各年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排，亦無董事收取任何酬金作為加入或加入本公司時的誘因或作為失去職位的補償。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 10. 五位最高薪僱員

年內根據上市規則附錄D2.25段披露的五位最高薪僱員包括兩名(二零二三年：三名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。三名(二零二三年：兩名)非董事最高薪僱員的年內酬金詳情如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利(附註(b))	2,580	1,718
表現相關花紅	3,246	5,221
退休金計劃供款	101	208
	<b>5,927</b>	7,147

根據上市規則附錄D2.25(6)段披露酬金屬於下列港幣範圍之非董事之最高薪僱員數目如下：

	二零二四年	二零二三年
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	3	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	—	1
	<b>3</b>	2

附註：

- (a) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，該等人士並無因被招攬加入或於加入本公司時收取任何酬金，亦無因離職而取得補償。
- (b) 於過往年度，根據中建股份A股受限制性股票激勵計劃，上述非董事之最高薪僱員獲授予中建股份A股之獎勵股份，以獎勵彼等為本集團提供之服務，詳情載於財務報表附註36。該等獎勵股份的公允價值已於歸屬期內在損益中確認，並於相關授出日期釐定，而計入本年度及過往年度財務報表的金額已包括在上述非董事最高薪僱員薪酬披露的「薪金、津貼及實物福利」內。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 11. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本年度：		
香港	2,734	10,338
澳門	459	276
中國內地	473,494	416,981
中國預扣所得稅	11,651	29,395
	<b>488,338</b>	456,990
遞延(附註34)：		
未匯出盈利之中國預扣所得稅	20,000	—
其他遞延稅項	(19,824)	(5,117)
	<b>176</b>	(5,117)
	<b>488,514</b>	451,873

附註：

## (a) 適用所得稅率

本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	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

\* 根據中國相關稅法及條例，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) 中國預扣所得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。

**財務報表附註(續)**

二零二四年十二月三十一日

**11. 所得稅開支(續)**

附註：(續)

- (c) 就本集團於中國內地成立的附屬公司的若干從事提供物業管理服務的分公司(「物業管理分公司」)而言，本集團選擇為物業管理實體登記合併稅務報表，並載入源於物業管理分公司及物業管理分公司按酬金制管理的若干物業的應課稅溢利及稅項虧損。出於此安排，本集團企業所得稅的撥備受按酬金制管理的物業管理分公司的應課稅溢利及稅項虧損影響。就財務會計而言，本集團已透過根據按包幹制管理的物業管理分公司及佣金按適用稅率計算的應課稅溢利作出相關撥備。
- (d) 按本集團大部分業務所在及/或經營所在的中國法定稅率計算的除稅前溢利所適用的所得稅開支，與按有效稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>2,010,022</b>	1,803,377
按中國法定稅率25%計算的所得稅開支	<b>502,506</b>	450,844
特定省份的較低稅率	<b>(36,583)</b>	(22,031)
按5%對中國附屬公司已宣派/將分派股息徵收預扣稅的影響	<b>31,651</b>	29,395
在香港及澳門經營的附屬公司適用不同稅率的影響	<b>(2,084)</b>	(6,848)
在澳門經營的附屬公司獲授稅項豁免的影響	<b>(399)</b>	(165)
合營公司應佔溢利	<b>(1,498)</b>	(1,570)
聯營公司應佔溢利	<b>(52)</b>	(47)
毋須繳稅的收入	<b>(8,475)</b>	(2,222)
不可扣稅開支	<b>1,057</b>	4,046
未確認稅項虧損	<b>6,349</b>	4,903
動用/確認先前未確認的稅項虧損	<b>(372)</b>	(1,758)
其他	<b>(3,586)</b>	(2,674)
年內按實際稅率24%(二零二三年：25%)計算所得稅開支	<b>488,514</b>	451,873

**12. 每股盈利**

每股基本盈利金額乃根據本公司年內普通股權持有人應佔溢利人民幣1,510,918,000元(二零二三年：人民幣1,342,503,000元)及年內已發行普通股加權平均數約3,284,662,000(二零二三年：3,286,860,000)計算。

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 13. 股息

二零二四年及二零二三年已派付股息分別約為人民幣510,569,000元及人民幣407,854,000元。建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣9.5仙，總股息金額約為人民幣291,542,000元，惟須待本公司股東於二零二五年六月十八日的應屆股東週年大會上批准方告作實。本財務報表並不反映此應付股息。

	股息宣派／建議 人民幣千元	已付及列賬於財務報表之股息	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>二零二二年：</b>			
中期股息 普通股每股港幣4.0仙	114,967		
末期股息 普通股每股港幣8.0仙	240,427		240,427
	355,394		
<b>二零二三年：</b>			
中期股息 普通股每股港幣5.5仙	167,427		167,427
末期股息 普通股每股港幣8.5仙	256,680	<b>256,680</b>	
	424,107		
<b>二零二四年：</b>			
中期股息 普通股每股港幣8.5仙	253,889	<b>253,889</b>	
末期股息 普通股每股港幣9.5仙	291,542		
總計	545,431	<b>510,569</b>	407,854



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

二零二四年十二月三十一日

	樓宇及 租賃物業裝修 人民幣千元	機械及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日：					
成本	52,304	43,861	25,446	156,051	277,662
累計折舊	(24,824)	(20,687)	(19,136)	(100,203)	(164,850)
賬面淨值	27,480	23,174	6,310	55,848	112,812
賬面淨值：					
於二零二四年一月一日	27,480	23,174	6,310	55,848	112,812
添置	29,672	9,760	2,168	16,201	57,801
年內折舊撥備	(12,283)	(7,373)	(1,913)	(17,588)	(39,157)
轉撥	—	18	(175)	61	(96)
出售	(543)	(642)	(155)	(969)	(2,309)
匯兌調整	254	—	36	267	557
於二零二四年十二月三十一日	44,580	24,937	6,271	53,820	129,608
於二零二四年十二月三十一日：					
成本	81,053	49,672	26,786	167,836	325,347
累計折舊	(36,473)	(24,735)	(20,515)	(114,016)	(195,739)
賬面淨值	44,580	24,937	6,271	53,820	129,608

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

二零二三年十二月三十一日

	樓宇及 租賃物業裝修 人民幣千元	機械及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	家具、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日：					
成本	39,238	32,090	25,766	136,703	233,797
累計折舊	(13,454)	(15,524)	(19,050)	(85,411)	(133,439)
賬面淨值	25,784	16,566	6,716	51,292	100,358
賬面淨值：					
於二零二三年一月一日	25,784	16,566	6,716	51,292	100,358
添置	13,095	13,136	1,658	21,641	49,530
年內折舊撥備	(11,296)	(6,542)	(2,039)	(16,927)	(36,804)
轉撥	(128)	129	—	(23)	(22)
出售	(1)	(115)	(49)	(394)	(559)
匯兌調整	26	—	24	259	309
於二零二三年十二月三十一日	27,480	23,174	6,310	55,848	112,812
於二零二三年十二月三十一日：					
成本	52,304	43,861	25,446	156,051	277,662
累計折舊	(24,824)	(20,687)	(19,136)	(100,203)	(164,850)
賬面淨值	27,480	23,174	6,310	55,848	112,812



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 15. 投資物業

	租賃投資物業 人民幣千元	自有投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日的賬面值	49,300	134,760	184,060
年內已確認公允價值虧損淨額	(3,000)*	(6,640)	(9,640)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日的賬面值	<b>46,300</b>	<b>128,120</b>	<b>174,420</b>
年內已確認公允價值虧損淨額	<b>(11,600)*</b>	<b>(6,705)</b>	<b>(18,305)</b>
於二零二四年十二月三十一日的賬面值	<b>34,700</b>	<b>121,415</b>	<b>156,115</b>

\* 該金額計入綜合損益表的「直接經營成本」，主要指持作分租的租賃投資物業的公允價值虧損。

附註：

- (a) 本集團的投資物業包括位於中國內地的自有辦公室、零售店、游泳池、會所、住宅物業、停車位及租賃商用及工業物業的若干使用權資產。該等物業根據經營租約出租予第三方及關聯人士，詳情摘要載於財務報表附註16(a)。
- (b) 本集團的投資物業於二零二四年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司(二零二三年：華坊諮詢評估有限公司)重新估值為合共人民幣156,115,000元。本集團的財務團隊每年均會審閱獨立估值師就財務報告的估值，並直接向本集團高級管理層匯報。高級管理層每年至少與估值師討論一次估值假設及估值結果。此外，財務部門亦會審閱獨立估值師發出的估值報告所載的所有主要資料，評估與上年度估值報告相比的物業估值變動，並與獨立估值師討論。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 15. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

## 公允價值分級披露

於二零二四年十二月三十一日，本集團所有投資物業的公允價值計量均採用重大不可觀察輸入數據(香港財務報告準則第13號所界定的第3級)。於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年，並無轉入或轉出第三級。

下文列載本集團投資物業估值所採用的估值方法及主要輸入數據的摘要：

描述	估值方法	重大不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
			二零二四年	二零二三年
辦公室	投資法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣 <b>47元</b> 至 人民幣 <b>74元</b>	每平方米每月 人民幣47元至 人民幣99元
		歸位收益率	<b>4.0%-4.75%</b>	4.5%-5.0%
零售店、游泳池及會所	投資法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣 <b>17元</b> 至 人民幣 <b>240元</b>	每平方米每月 人民幣15元至 人民幣191元
		歸位收益率	<b>5.75%-6.25%</b>	3.0%-6.5%
停車位	直接比較	單位價格	每個停車位 人民幣 <b>102,000元</b> 至 人民幣 <b>772,000元</b>	每個停車位 人民幣103,000元至 人民幣796,000元
住宅物業	投資法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣 <b>30元</b> 至 人民幣 <b>46元</b>	每平方米每月 人民幣30元至 人民幣47元
		歸位收益率	<b>1.5%</b>	1.5%
租賃物業	折現現金流量法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣 <b>48元</b> 至 人民幣 <b>261元</b>	每平方米每月 人民幣44元至 人民幣272元
		市場租金增長	<b>1.0%-2.0%</b>	1.0%-2.0%

應用投資法時乃基於可得自現有租賃的淨租金收入，並妥為計及有關物業的復歸潛力。直接比較法乃基於將需估值物業與最近曾問價/交易的其他可比較物業作直接比較。折現現金流量法乃基於預測的租金收入，並通過適當的折現率將有關租金收入轉換為現值。然而，由於物業的異質性質，通常需要對可能影響考慮中物業可達致價格的任何質量化差異作出適當調整。

**財務報表附註(續)**

二零二四年十二月三十一日

**15. 投資物業(續)**

附註：(續)

(b) (續)

**公允價值分級披露(續)**

投資物業的現行市場租金及單獨停車位的單位價格大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅上升(下降)。歸位收益率單獨大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅(下降)上升。市場租金增長單獨大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅(下降)上升。一般而言，對現行市場租金的假設發生變更，租金價值就會發生方向相似的變更，而歸位收益率則會發生相反的變更。

**16. 租賃****(a) 本集團作為出租人**

本集團出租其投資物業(附註15)及按臨時基準根據經營租賃安排出租若干停車位(存貨)。租賃條款一般要求租戶支付保證金。本集團於年內確認的租金收入為人民幣20,771,000元(二零二三年：人民幣21,920,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃與其客戶訂立的未來期間應收未貼現租賃款項如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	12,989	14,445
一年後但兩年內	8,122	16,294
兩年後但三年內	705	5,573
三年後但四年內	—	60
總計	21,816	36,372

**(b) 本集團作為承租人**

本集團(作為承租人)就多項土地、辦公室、員工宿舍及倉庫簽訂租賃安排。本集團向業主購買租賃土地時已預先支付一筆款項，訂有相應的租期，而根據該等土地租賃條款，本集團將不會持續支付任何款項。各種辦公室、員工宿舍及倉庫的租賃期限一般為1至9年。其他設備的租期一般為12個月或以下及/或個別價值較低。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 16. 租賃(續)

## (b) 本集團作為承租人(續)

## 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	5,219	67,927	73,146
添置	—	21,436	21,436
提早終止租賃合約	—	(2,433)	(2,433)
年內折舊撥備	(443)	(35,064)	(35,507)
匯兌調整	—	693	693
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	<b>4,776</b>	<b>52,559</b>	<b>57,335</b>
添置	—	<b>77,965</b>	<b>77,965</b>
提早終止租賃合約	—	<b>(4,615)</b>	<b>(4,615)</b>
年內折舊撥備	<b>(443)</b>	<b>(46,133)</b>	<b>(46,576)</b>
匯兌調整	—	<b>574</b>	<b>574</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b>4,333</b>	<b>80,350</b>	<b>84,683</b>

## 租賃負債

本集團租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	<b>97,273</b>	121,762
新租賃	<b>77,965</b>	21,779
年內已確認利息增幅	<b>6,797</b>	4,914
付款	<b>(56,600)</b>	(50,958)
提早終止租賃合約	<b>(3,881)</b>	(940)
匯兌調整	<b>601</b>	716
於十二月三十一日的賬面值	<b>122,155</b>	97,273
分類為流動負債部分	<b>(53,598)</b>	(42,081)
非流動部分	<b>68,557</b>	55,192

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註44。

於二零二四年十二月三十一日，與直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司相關的租賃負債分別為人民幣6,096,000元(二零二三年：人民幣8,385,000元)、人民幣66,849,000元(二零二三年：人民幣48,339,000元)及人民幣820,000元(二零二三年：人民幣841,000元)。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 16. 租賃(續)

## (b) 本集團作為承租人(續)

## 其他租賃資料

就租賃在年內損益中確認的金額如下：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債利息	7	<b>6,797</b>	4,914
使用權資產折舊	8	<b>46,576</b>	35,507
計入直接經營成本的租賃投資物業的公允價值虧損	8	<b>11,600</b>	3,000
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	8	<b>22,691</b>	40,749
提早終止租賃合約的虧損淨額	6	<b>734</b>	1,493
於損益中確認的款項總額		<b>88,398</b>	85,663

租賃的現金流出總額披露於財務報表附註38(b)。

## 17. 無形資產

	自主開發電腦軟件及系統		其他電腦軟件及系統		總額	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日：						
成本	<b>140,835</b>	80,893	<b>77,901</b>	43,943	<b>218,736</b>	124,836
累計攤銷	<b>(6,084)</b>	(1,968)	<b>(28,136)</b>	(21,823)	<b>(34,220)</b>	(23,791)
賬面淨值	<b>134,751</b>	78,925	<b>49,765</b>	22,120	<b>184,516</b>	101,045
賬面淨值：						
於一月一日	<b>134,751</b>	78,925	<b>49,765</b>	22,120	<b>184,516</b>	101,045
添置	<b>53,033</b>	59,942	<b>27,255</b>	33,958	<b>80,288</b>	93,900
年內攤銷撥備	<b>(8,453)</b>	(4,116)	<b>(8,855)</b>	(6,313)	<b>(17,308)</b>	(10,429)
於十二月三十一日	<b>179,331</b>	134,751	<b>68,165</b>	49,765	<b>247,496</b>	184,516
於十二月三十一日：						
成本	<b>193,868</b>	140,835	<b>105,156</b>	77,901	<b>299,024</b>	218,736
累計攤銷	<b>(14,537)</b>	(6,084)	<b>(36,991)</b>	(28,136)	<b>(51,528)</b>	(34,220)
賬面淨值	<b>179,331</b>	134,751	<b>68,165</b>	49,765	<b>247,496</b>	184,516

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 18. 於合營公司的投資

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應佔資產淨值	20,688	14,695

本公司間接持有的本集團合營公司詳情如下：

公司名稱	註冊資本	註冊／營業地點	本集團 擁有權比例%	主要業務
成都城投中海物業管理有限公司	人民幣10,000,000元	中國／中國內地	51	房地產管理

本公司董事認為，合營公司對本集團的影響不大。

## 19. 於聯營公司的投資

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應佔資產淨值	362	149

本公司間接持有的本集團聯營公司詳情如下：

公司名稱	股本	註冊／營業地點	本集團 擁有權比例%	主要業務
寶松苑物業管理有限公司	港幣100元	香港	25	房地產管理

本公司董事認為，聯營公司對本集團的影響不大。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由聯營公司宣派予本集團的應佔股息約為人民幣335,000元，本集團其後於二零二四年一月收到該款項。

## 20. 指定按公允價值計入損益的股權投資

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按公允價值計量的非上市股權投資	4,125	—

由於本集團並無選擇透過其他全面收益確認公允價值損益，故上述股權投資分類為按公允價值計入損益的金融資產。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 21. 存貨

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
停車位(附註(a)及(b))	<b>650,431</b>	731,821
其他	<b>2,366</b>	3,824
	<b>652,797</b>	735,645

附註：

- (a) 所有停車位位於中國內地及持作買賣。
- (b) 年內，本集團並無與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，本公司同級附屬公司，股份在聯交所上市)及其附屬公司購買任何停車位使用權(二零二三年：人民幣6,033,000元)(含增值稅)，其構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## 22. 貿易應收款

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款	(a)	<b>2,827,771</b>	2,620,531
減：減值	(b)	<b>(232,739)</b>	(170,222)
		<b>2,595,032</b>	2,450,309

附註：

- (a) 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，客戶一般須在本集團發出繳款通知書起計90日內支付。增值服務收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出賬單起計90日內收取。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，增值服務及停車位買賣業務客戶磋商，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。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 22. 貿易應收款(續)

附註：(續)

(a) (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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一個月內	802,519	922,937
一至三個月	576,184	489,820
三至十二個月	764,247	721,614
一至兩年	419,030	271,767
兩年以上	265,791	214,393
	<b>2,827,771</b>	2,620,531

(b) 貿易應收款的預期信貸虧損

年內，貿易應收款之減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	170,222	133,438
已確認減值淨額	78,259	65,205
撇銷	(15,782)	(28,474)
匯兌調整	40	53
於十二月三十一日	<b>232,739</b>	170,222

貿易應收款於各報告日期進行減值分析，使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃根據發票日期，按各年齡組別之貿易應收款及應收保固金之過往信貸虧損經驗之平均數計算。一般來說，如果本集團認為貿易應收款不可收回且不會被強制執行，該等款項會被撇銷。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算之貿易應收款之信貸風險資料，當中賬面總值的賬齡分類按發票日期作出：

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日				
預期虧損率	1%	12%	59%	8%
賬面總值	2,142,950	419,030	265,791	2,827,771
預期信貸虧損	27,797	48,439	156,503	232,739
於二零二三年十二月三十一日				
預期虧損率	1%	11%	57%	6%
賬面總值	2,134,371	271,767	214,393	2,620,531
預期信貸虧損	17,629	30,500	122,093	170,222

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 23. 合同資產

	附註	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 一月一日 人民幣千元
未開票收入	(a)	<b>134,152</b>	15,320	—
應收保固金	(b)	<b>17,751</b>	15,827	16,068
總計		<b>151,903</b>	31,147	16,068
減：減值	(d)	<b>(361)</b>	—	—
		<b>151,542</b>	31,147	16,608

附註：

- (a) 合同資產，扣除與相同合同相關的合同負債，於提供增值服務的期間確認，代表本集團有權就已實施但尚未開票的服務收取代價，因為該等權利乃取決於客戶接納本集團未來表現。當權利變為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款。本集團通常在出具賬單時將其合同資產轉撥至貿易應收款。

二零二四年和二零二三年合同資產增加是由於每年末提供增值服務的持續提升所致。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的合同資產一般預期於報告期末起計一年內收回或結清。

- (b) 應收保固金有關自提供工程服務所賺取的收益，而就已履行工程收取代價的權利仍以客戶按照服務合同的規定在一定期內達到服務質量為條件。應收保固金於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款，其通常於保修期屆滿日成為無條件。

截至期末，應收保固金的預期收回或結清時間如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	<b>5,898</b>	7,207
一年以上	<b>11,853</b>	8,620
	<b>17,751</b>	15,827

本集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 23. 合同資產(續)

附註：(續)

(c) 本集團與客戶之貿易條款及信貸政策披露於財務報表附註22。

(d) 年內合同資產減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	—	—
年內已確認減值	361	—
於十二月三十一日	361	—

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合同資產及貿易應收款來自同一客戶群，因此合同資產預期信貸虧損的計量撥備率基於貿易應收款的撥備率。合同資產的撥備率是根據具有類似虧損模式（即按信貸風險特徵及賬齡）的不同客戶分部的貿易應收款逾期天數計算的。此計算反映概率加權結果、貨幣時間價值，以及報告日期可獲得的關於過往事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的合理且有依據的資料。

下文載列採用撥備矩陣計量的本集團合同資產的信貸風險資料：

	二零二四年	二零二三年
預期信貸虧損率	0.2%	0%
賬面總值(人民幣千元)	151,903	31,147
預期信貸虧損(人民幣千元)	361	—



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 24. 預付款、按金及其他應收款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付款	461,392	316,757
按金	113,553	127,464
代業主支付按酬金制管理物業的款項，扣除預期信貸虧損撥備 (附註(a))	95,299	96,059
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項	369,063	367,177
其他應收款	134,565	110,975
預付款項、按金及其他應收款總額	1,173,872	1,018,432
分類為流動資產的部分	(1,157,023)	(1,002,172)
非流動部分	16,849	16,260

附註：

- (a) 結餘指在若干特定情況下，就按酬金制管理的物業代物業擁有人支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據本集團的政策，視乎付款的性質，該等代物業擁有人作出的付款必須於固定期限前結付。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

代業主支付按酬金制管理物業的款項(扣除預期信貸虧損撥備)的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
代業主支付按酬金制管理物業的款項總額	173,798	162,646
減：減值(附註(b))	(78,499)	(66,587)
	95,299	96,059

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 24. 預付款、按金及其他應收款(續)

附註：(續)

(b) 年內，代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	66,587	74,361
年內已確認減值/(減值撥回)淨額	12,871	(7,063)
撤銷	(959)	(711)
於十二月三十一日	78,499	66,587

代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值分析，乃通過評估由管理層釐定本集團應收款可收回性時估計的各相關物業管理項目之貼現未來現金流，在各報告日期進行。貼現未來現金流計及多項因素，其中包括過往還款記錄、現有市場狀況及對業主於各報告期末的整體還款能力的前瞻性估計，其中包括對物業管理費、收款率及營運成本等的估計。

(c) 金融資產方面，包括按金、其他應收款以及代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項，於近期均無違約記錄及拖欠款項。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 25. 應收關聯方的結餘

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收直接控股公司的結餘			
貿易性質	(a)	<b>978</b>	1,941
應收同級附屬公司的結餘			
貿易性質	(a)	<b>707,466</b>	458,139
合同資產	(b)	<b>26,899</b>	—
預付款	(d)	<b>8,277</b>	28,063
		<b>742,642</b>	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	(a)	<b>90,187</b>	90,682
合同資產	(b)	<b>13,407</b>	—
預付款	(d)	<b>598</b>	2,107
		<b>104,192</b>	92,789
分類為非流動資產的部分：			
非貿易性質	(c)	<b>75,026</b>	75,026
應收關聯方的結餘總額		<b>922,838</b>	655,958

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 25. 應收關聯方的結餘(續)

附註：

(a) 於報告期末應收關聯方貿易性質結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
一個月內	850	797
一至三個月	120	116
三個月以上	8	1,028
	<b>978</b>	1,941
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
一個月內	302,368	131,573
一至三個月	86,554	98,086
三至十二個月	170,412	138,955
一至兩年	106,505	65,185
兩年以上	41,627	24,340
	<b>707,466</b>	458,139
<b>應收其他關聯公司的結餘</b>		
一個月內	34,821	37,544
一至三個月	7,889	13,550
三至十二個月	25,959	19,938
一至兩年	13,458	14,416
兩年以上	8,060	5,234
	<b>90,187</b>	90,682

應收直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司貿易性質款項主要為中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入，其於發出繳款通知書時由相關方支付到期款項。概無就該等結餘計提重大減值虧損，因為並無跡象顯示該等結餘的信貸風險較高，而管理層認為該等應收款於二零二四年十二月三十一日仍屬良好(二零二三年：無)。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 25. 應收關聯方的結餘(續)

附註：(續)

(b) 計入應收關聯方的結餘的合同資產詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 一月一日 人民幣千元
提供增值服務所產生的未開票收入			
— 同級附屬公司	5,713	—	—
— 其他關聯公司	6,618	—	—
	12,331	—	—
提供工程服務所產生的應收保固金			
— 同級附屬公司	21,186	—	—
— 其他關聯公司	6,789	—	—
	27,975	—	—
總計	40,306	—	—

該等結餘為向同級附屬公司及其他關聯公司提供增值服務所產生的合同資產，但由於收取代價的權利須待本集團客戶驗後方可作實，故尚未開出賬單。

(c) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團一間附屬公司(作為貸款人)及本集團一間關聯公司(作為借款人)訂立貸款續期協議，以重續貸款人民幣75,026,000元，其為無抵押及按每年4.75%的利率計息，為期三年，於二零二六年十月十八日屆滿。該交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易，其進一步詳情載於日期為二零二三年九月二十六日的本公司公告內。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，就該筆貸款向該關聯公司收取及應收的利息為人民幣3,362,000元(二零二三年：人民幣3,362,000元)，不包括增值稅。

近期並無違約記錄及拖欠款項。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

(d) 於二零二四年十二月三十一日的預付同級附屬公司款項包括物料採購及供應鏈管理服務的前期付款人民幣2,428,000元(二零二三年：人民幣11,943,000元)及購買停車位使用權的前期付款人民幣2,016,000元(二零二三年：人民幣10,254,000元)。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與同級附屬公司並無(二零二三年：人民幣1,240,000元)(包括增值稅)承諾物料採購及供應鏈管理服務，其構成上市規則第14A章定義的持續關連交易。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 26. 受限制銀行存款

於二零二四年十二月三十一日，受限制銀行存款人民幣9,310,000元(二零二三年：無)乃為應付短期現金承擔而持有，包括履約保證抵押及其他。

## 27. 現金及銀行結餘

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
現金及現金等額項目	2,928,035	3,191,750
原到期日超過三個月的銀行存款	2,875,425	1,938,910
現金及銀行結餘	5,803,460	5,130,660

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團以人民幣計價的現金及銀行結餘為人民幣5,397,948,000元(二零二三年：人民幣4,573,511,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結售匯管理條例，本集團獲准通過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。
- (b) 銀行存款按照銀行每日存款利率的浮動利率賺取利息。短期定期存款期限為三個月以上，按短期定期存款年利率1.92%至4.14%(二零二三年：2.99%至5.34%)賺取利息。銀行結餘及定期存款存入信譽良好的銀行，近期無違約記錄。董事認為，該等存款的賬面值與其於二零二四年十二月三十一日的公允價值相若。

## 28. 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 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一個月內	734,106	851,047
一至三個月	646,355	525,320
三至十二個月	856,934	475,081
一至兩年	125,153	112,567
兩年以上	62,380	29,779
	2,424,928	1,993,794



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 29. 其他應付款及應計費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
特殊基金(附註)	<b>92,267</b>	89,278
應計員工成本	<b>393,118</b>	601,193
就增值稅及其他徵費的應付款	<b>73,216</b>	73,218
其他應付款	<b>179,790</b>	195,382
	<b>738,391</b>	959,071

附註：特殊基金主要指為日後結算由本集團正管理的若干物業的建設成本而代業主管保持有的特殊保養基金。

## 30. 自管理物業收取的臨時款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
自管理物業收取的臨時款項：		
— 按酬金制	<b>666,493</b>	716,661
— 按包幹制	<b>525,358</b>	566,325
	<b>1,191,851</b>	1,282,986

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 31. 預收款及其他按金

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
合同負債 — 預收款項	(a)	<b>1,440,311</b>	1,216,534
多項已收按金	(b)	<b>483,166</b>	483,526
		<b>1,923,477</b>	1,700,060

附註：

(a) 合同負債詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 一月一日 人民幣千元
預收客戶款項	<b>1,440,311</b>	1,216,534	1,008,638

除財務報表附註32所載分類為應付同級附屬公司及其他關聯公司的結餘外，本集團的合同負債指根據香港財務報告準則第15號，在尚未提供相關服務時由客戶支付的預付款。

二零二四年及二零二三年的合同負債增加乃主要由於物業管理項目增多。

(b) 多項已收按金主要為本集團持有的抵押品、投標及質保按金。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 32. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期末時，按發票日期的應付關聯方結餘的明細及貿易性質的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付直接控股公司的結餘		
— 貿易性質		
— 一個月內	1,149	—
應付同級附屬公司的結餘		
— 貿易性質		
— 一個月內	4,427	6,669
— 一至三個月	2,838	1,414
— 三至十二個月	13,535	2,322
— 一至兩年	2,392	715
— 兩年以上	6,305	1,189
	29,497	12,309
— 預收款項(附註)	829	5,498
	30,326	17,807
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		
— 一個月內	477	4,267
— 一至三個月	1,404	2,415
— 三至十二個月	2,117	12,908
— 一至兩年	6,154	770
— 兩年以上	4,778	56
	14,930	20,416
— 預收款項(附註)	7,370	10,944
	22,300	31,360
應付關聯方的結餘總額	53,775	49,167

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 32. 應付關聯方的結餘(續)

附註：計入應付關聯方的結餘的合同負債詳情如下：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 一月一日 人民幣千元
預收款項：			
— 同級附屬公司	829	5,498	4,811
— 其他關聯公司	7,370	10,944	8,811
	<b>8,199</b>	16,442	13,622

該等結餘為來自向同級附屬公司及其他關聯公司擬提供物業管理服務及增值服務的合同負債，相關服務尚未完成。合同負債結餘取決於相應年內已收的現金。二零二四年應付同級附屬公司及其他關聯公司款的合同負債減少乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度的增值服務結餘減少。

於本報告期間已確認的物業管理服務所得收益人民幣5,372,000元(二零二三年：人民幣4,477,000元)及人民幣7,801,000元(二零二三年：人民幣5,910,000元)分別計入二零二三年一月一日的應付同級附屬公司及其他關聯公司款結餘。

## 33. 銀行借款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	56,359	60,000
提取銀行借款	53,179	56,359
償還銀行借款	(59,538)	(60,000)
於十二月三十一日	<b>50,000</b>	56,359

附註：於二零二四年十二月三十一日，本集團的短期、無抵押銀行借款以人民幣計價約人民幣50,000,000元(二零二三年：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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，加權平均實際利率為每年3.1%(二零二三年：3.2%)。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 34. 遞延稅項

在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延稅項資產	53,528	44,745
遞延稅項負債	(22,279)	(13,373)
	<b>31,249</b>	31,372

本集團的遞延稅項資產/(負債)變動(未計及同一稅務機關內的結餘抵銷)如下：

	未匯出盈利之 中國預扣所得稅 人民幣千元	金融資產 減值撥備 人民幣千元	物業重估及 加速稅項折舊 人民幣千元	未使用 年假撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	—	50,672	(29,185)	4,670	26,157
年內計入/(扣除於)損益的遞延稅項 淨額	—	9,086	(2,340)	(1,629)	5,117
匯兌調整	—	—	(25)	123	98
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	—	<b>59,758</b>	<b>(31,550)</b>	<b>3,164</b>	<b>31,372</b>
年內(扣除於)/計入損益的遞延稅項 淨額	<b>(20,000)</b>	<b>19,522</b>	<b>947</b>	<b>(645)</b>	<b>(176)</b>
匯兌調整	—	—	(14)	67	53
於二零二四年十二月三十一日	<b>(20,000)</b>	<b>79,280</b>	<b>(30,617)</b>	<b>2,586</b>	<b>31,249</b>

附註：

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，由於本公司及若干附屬公司已虧損一段時間，且不太可能可利用該等稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就未使用的稅項虧損人民幣389,261,000元(二零二三年：人民幣359,263,000元)確認遞延稅項資產。其中，稅項虧損人民幣7,721,000元(二零二三年：人民幣9,437,000元)將於一至五年內到期。餘下的稅務虧損則可無限期結轉。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 34. 遞延稅項(續)

附註：(續)

- (b) 根據中國企業所得稅法，於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。就本集團而言，在中國成立的附屬公司分派之股息適用稅率為5%，其根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》。

於二零二四年十二月三十一日，就本集團於中國成立之附屬公司原應就本身須受預扣稅規限之未付匯盈利支付之預扣稅確認遞延稅項人民幣20,000,000元(二零二三年：無)。本公司董事認為，該等附屬公司不大可能於可預見未來分派其他未分派盈利，以及本公司有能力控制分派的時間以及暫時差額的撥回。於二零二四年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關之暫時差額總額(尚無就此確認任何遞延稅項負債)合共約為人民幣3,702,784,000元(二零二三年：人民幣2,768,494,000元)。

## 35. 股本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
法定：		
每股港幣0.001元之30,000,000,000普通股	24,451	24,451
	每股港幣0.001元 之普通股數目	人民幣千元
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	3,286,860,460	2,679
股份回購及註銷(附註)	(2,900,000)	(2)
於二零二四年十二月三十一日	3,283,960,460	2,677

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已從聯交所回購及註銷其上市股份合共2,900,000股，總代價為港幣12,362,100元(折合約為人民幣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。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 36. A股受限制性股票激勵計劃

於本年度及過往年度，根據中建股份A股受限制性股票激勵計劃，本集團若干僱員(包括若干董事及高級管理人員)就彼等為本集團提供的服務獲授獎勵股份。授出的獎勵股份受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期，期內該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年開始，每年年初歸屬所授出獎勵股份的其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除，否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等獎勵股份。於報告期末，中建股份向本集團僱員授出的尚未行使獎勵股份數目如下：

	授出日期	行使價	發行在外中建股份的 獎勵股份數目	
			二零二四年	二零二三年
A股受限制性股票激勵 計劃：				
第三期	二零一八年十二月二十六日	每股人民幣3.468元	—	5,544,000
第四期	二零二零年十二月二十三日	每股人民幣3.06元	—	4,260,000
			—	9,804,000

第三期及第四期A股受限制性股票激勵計劃於授出日期的獎勵股份的公允價值分別為每股人民幣2.112元及每股人民幣1.94元，乃使用相關估值技術及重大輸入釐定，包括於授出日期的市價及行使價。

於二零二四年十二月三十一日，A股受限制性股票激勵計劃(第三期)已經屆滿，因此所有尚未行使的獎勵股份已歸屬。年內，由於執行A股受限制性股票激勵計劃(第四期)的回購條款安排，因未能達成表現條件或個人關鍵績效指標，向若干董事、高級管理層及其他員工的以股份為基礎的付款被撥回，所有尚未行使的獎勵股份已失效。於二零二四年十二月三十一日，並無尚未行使的中建股份獎勵股份。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，以股份為基礎的付款撥回為人民幣2,392,000元(二零二三年：以股份為基礎的付款撥備為人民幣610,000元)及已於損益確認，並相應扣除於/計入權益。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

**37. 儲備**

- (a) 本集團儲備金額及本年度及過往年度變動列於綜合權益變動表。
- (b) 本集團中國法定儲備指一般及發展基金儲備，適用於根據相關中國法規成立的附屬公司。
- (c) 特別儲備指(i)本集團根據二零一五年進行的集團重組及其他受共同控制業務合併收購的實體的資產淨值；及(ii)本集團就有關收購事項支付的代價之間的差額。
- (d) 資本儲備指中間控股公司承擔的以股份為基礎的付款的相關注資(載於財務報表附註36)。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 38. 綜合現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

除了附註16所披露的有關提早終止租賃合約以及添置使用權資產及租賃負債外，本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度概無主要非現金交易的投資及融資活動。

## (b) 融資活動產生的負債變動

	銀行借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註)
於二零二三年一月一日	60,000	121,762
以下各項變動：		
— 自融資活動流入	56,359	—
— 自融資活動流出	(61,605)	(50,958)
利息開支	1,605	4,914
非現金交易	—	20,839
匯兌調整	—	716
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	<b>56,359</b>	<b>97,273</b>
以下各項變動：		
— 自融資活動流入	<b>53,179</b>	—
— 自融資活動流出	<b>(61,268)</b>	<b>(56,600)</b>
利息開支	<b>1,730</b>	<b>6,797</b>
非現金交易	—	<b>74,084</b>
匯兌調整	—	<b>601</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b>50,000</b>	<b>122,155</b>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，綜合現金流量表中經營活動及融資活動項下租賃的現金流出總額分別為人民幣22,691,000元(二零二三年：人民幣40,749,000元)及人民幣56,600,000元(二零二三年：人民幣50,958,000元)。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 39. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
於合營公司的資本投資	2,550	2,550
收購無形資產項目	6,319	24,006
	<b>8,869</b>	26,556

## 40. 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團(i)就一間同級附屬公司及銀行就本集團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76,501,000元(二零二三年：人民幣77,679,000元)及人民幣264,632,000元(二零二三年：人民幣216,123,000元)；及(ii)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，分別向中國海外發展、中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)及中海宏洋提供擔保，金額分別為人民幣50,000,000元(二零二三年：人民幣50,000,000元)、人民幣30,000,000元(二零二三年：人民幣30,000,000元)及人民幣20,000,000元(二零二三年：人民幣20,000,000元)，以確保合約的履行及結算時的品質保證，其構成上市規則第14A章定義的關連交易。

## 41. 關聯方披露

下表載列於二零二四年十二月三十一日，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
中國海外發展及其附屬公司	同級附屬公司
中國建築國際及其附屬公司	同級附屬公司
中海宏洋及同級附屬公司之合營公司及聯營公司	其他關聯公司



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 41. 關聯方披露(續)

## (a) 關聯方交易

除該等財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方有以下重大交易，其亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<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>207,688</b>	156,179
已付租金開支	(ii)	<b>4,200</b>	4,638
<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>15,553</b>	15,040
已付租金開支	(ii)	<b>2,659</b>	2,597
<b>中國海外發展、中國建築國際及其附屬公司(同級附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>1,371,050</b>	1,353,577
已付租金及水電費支出	(ii)	<b>181,030</b>	145,447
<b>其他關聯公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>285,199</b>	329,170

附註：

- (i) 物業管理收入及增值服務收入基於各份合約所訂價格收取。
- (ii) 已付租金及水電費支出按各份租賃協議及物業管理協議收取。若干已付租金開支與租賃投資物業及使用權資產有關，詳情分別載於附註15及16。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 41. 關聯方披露(續)

## (b) 履約擔保

就本集團業務營運，同級附屬公司提供的履約擔保及本集團提供的彌償保證詳情披露於財務報表附註40。

## (c) 尚未償還關聯方結餘

本集團尚未償還關聯方結餘詳情披露於財務報表附註25及32。

## (d) 主要管理層人員的薪酬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
短期福利	14,044	28,284
退休金計劃供款	217	591
向主要管理層人員支付的薪酬總額	14,261	28,875

董事薪酬的更多詳情載於財務報表附註9。

## (e) 與中國內地其他國有實體的交易

本集團活躍於為中國各省提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務，而本集團的營商環境充斥中國政府直接或間接擁有或控制的實體。此外，本集團屬中建集團成員之一，而中建集團由中國政府控制。除上文已披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「其他國有實體」)經商，包括但不限於銀行存款及借貸以及水電開支。董事認為，與其他國有實體的交易屬於本集團日常業務過程中進行的活動，而本集團的買賣並未因本集團及其他國有實體最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不利影響。經考慮該等關係的性質，本公司董事認為該等交易概不是重大關聯方交易而須進行單獨披露。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 42. 按類別劃分的金融工具

除指定按公允價值計入損益的股權投資外(詳情載於財務報表附註20)，本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的所有金融資產及金融負債分類為按攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

各項金融資產及金融負債於報告期末的賬面值載列如下：

## 按攤銷成本列賬的金融資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款	2,595,032	2,450,309
按金及其他應收款	712,480	701,675
計入應收關聯方結餘的金融資產	873,657	625,788
受限制銀行存款	9,310	—
現金及銀行結餘	5,803,460	5,130,660
	<b>9,993,939</b>	8,908,432

## 按攤銷成本列賬的金融負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款	2,424,928	1,993,794
計入其他應付款及應計費用的金融負債	272,057	284,660
自管理物業收取的臨時款項	1,191,851	1,282,986
計入預收款及其他按金的金融負債	483,166	483,526
計入應付關聯方結餘的金融資產	45,576	32,725
銀行借款	50,000	56,359
租賃負債	122,155	97,273
	<b>4,589,733</b>	4,231,323

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 42. 按類別劃分的金融工具(續)

按公允價值計入損益的股權投資

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於初始確認時指定： 指定按公允價值計入損益的股權投資	4,125	—

## 43. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本公司董事認為，須於一年內收取或結算的金融資產及金融負債的公允價值與其賬面值相若，乃主要由於該等金融工具的到期日短，因此，並無披露其公允價值。

本公司董事認為，就其他非流動金融資產及金融負債而言，由於其賬面值與各自的公允價值並無重大差異，故並無披露其公允價值。

## 44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括流動資產及流動負債下的貿易應收款、按金、其他應收款、應收/(付)直接控股公司款、同級附屬公司及其他關聯公司款、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、受限制銀行存款及現金及銀行結餘。

本集團並無訂立或交易金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機之用。

## 市場風險

本集團主要就業務承擔利率變動的金融風險。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 44. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險

本公司的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘約人民幣5,803,460,000元(二零二三年:人民幣5,130,660,000元)有關。管理層定期監察利率風險,並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析假設報告期末列示資產/負債結餘金額於全年未予償還。25個基點的增減乃代表管理層就利率可能產生的合理變動而作出的評估。

倘利率上升/下降25個基點,而所有其他變量維持不變,本集團於年末的除稅前溢利將增加/減少約人民幣14,509,000元(二零二三年:人民幣12,827,000元)。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘而承擔現金流量利率風險。

#### 外幣風險

本公司應收中國附屬公司股息以人民幣結算,而本公司的功能貨幣為港幣,因此面臨所產生的匯兌波動風險。經計及人民幣短期仍有波動風險但中期而言會漸趨穩定,所以外匯風險該會是短期及相對可控的。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險,亦會於需要時考慮對沖重大外匯風險。

#### 信貸風險

信貸風險來自本集團的交易對手可能未能履行其於物業管理服務協議、增值服務協議及停車位銷售協議項下的責任。本集團管理層透過監察程序確保採取跟進行動以收回逾期債項,將信貸風險減至最低。此外,本集團於各報告期末檢討每項個別應收款結餘的可收回金額,以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言,本公司董事認為,本集團的信貸風險已大幅降低。本集團在貿易應收款及合同資產方面並無集中的信貸風險,其風險分散於多個客戶,例如本集團按包幹制管理的物業的業主以及增值服務的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時性,本集團已採取有效措施,以加強貿易應收款及合同資產的收債。



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

下表顯示基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要按逾期資料得出,除非其他可得資料無需付出額外成本或努力),以及於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的年結階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值。

於二零二四年十二月三十一日

	十二個月 預期信貸虧損				總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款	—	—	—	2,827,771	2,827,771
合同資產	—	—	—	151,903	151,903
按金及其他應收款					
— 正常*	617,181	—	—	—	617,181
— 全面覆蓋*	51,390	—	—	—	51,390
— 非全面覆蓋*	—	122,408	—	—	122,408
應收直接控股公司款	—	—	—	978	978
應收同級附屬公司款	—	—	—	707,466	707,466
應收其他關聯公司款(貿易)	—	—	—	90,187	90,187
應收其他關聯公司款(非貿易)					
— 正常*	75,026	—	—	—	75,026
受限制銀行存款	9,310	—	—	—	9,310
現金及銀行結餘	5,803,460	—	—	—	5,803,460
	<b>6,556,367</b>	<b>122,408</b>	<b>—</b>	<b>3,778,305</b>	<b>10,457,080</b>



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

於二零二三年十二月三十一日

	十二個月	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元	
	預期信貸虧損 人民幣千元	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元		簡化方法 人民幣千元
貿易應收款	—	—	—	—	2,620,531	2,620,531
合同資產	—	—	—	—	31,147	31,147
按金及其他應收款						
— 正常*	605,616	—	—	—	—	605,616
— 全面覆蓋*	40,838	—	—	—	—	40,838
— 非全面覆蓋*	—	121,808	—	—	—	121,808
應收直接控股公司款	—	—	—	—	1,941	1,941
應收同級附屬公司款	—	—	—	—	458,139	458,139
應收其他關聯公司款(貿易)	—	—	—	—	90,682	90,682
應收其他關聯公司款(非貿易)						
— 正常*	75,026	—	—	—	—	75,026
現金及銀行結餘	5,130,660	—	—	—	—	5,130,660
	5,852,140	121,808	—	—	3,202,440	9,176,388

就貿易應收款及合同資產(當中本集團就減值應用簡化方法)而言,資料於財務報表附註22及23披露。

本集團其他金融資產的信貸風險,包括應收直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司款,以及現金及銀行結餘,乃因對手違約而產生,最高風險相等於該等工具的賬面值。

- \* 如按金和其他應收款(不包括代表物業業主以委託方式管理物業的付款)及應收其他關聯公司款(非貿易)並無逾期,且並無資料顯示金融資產在首次確認後,信貸風險會大舉飆升時,彼等的信貸質素被視為「正常」。當現金流量預測中的預期現金流入的淨現值可涵蓋應收款的賬面總值時,代表物業業主以委託方式管理物業的付款的信貸質素被視為「全面覆蓋」。當代表物業業主以委託方式管理物業的付款之信貸風險在首次確認後大舉飆升,而現金流量預測中的預期現金流入的淨現值未能涵蓋應收款的賬面總值時,信貸質素被視為「非全面覆蓋」。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團於管理流動資金風險時監察及維持銀行結餘及現金於管理層視作充足之水平，以為本集團營運提供資金及減少現金流量波動影響。

於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國內地及香港獲授的未提取借款融資分別為人民幣894,751,000元(二零二三年：人民幣865,350,000元)、港幣700,000,000元(相當於約人民幣651,000,000元)(二零二三年：港幣700,000,000元(相當於約人民幣635,600,000元))。於中國內地獲得的銀行借款融資可隨時以人民幣按浮動利率提取，該等融資將於報告期結束後一至兩年(二零二三年：一至兩年)內到期。於香港獲得的銀行借款融資可隨時以港元提取，年利率為香港銀行同業拆息加1.35%(二零二三年：年利率為香港銀行同業拆息加1.35%)，到期日將按年檢討。

本集團於報告期末的銀行借款及租賃負債如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行借款	50,000	56,359
租賃負債	122,155	97,273
總額	172,155	153,632
分析為：		
須償還銀行借款		
一年內	50,000	56,359
租賃負債：		
一年內	53,598	42,081
第二年	42,816	24,094
第三至五年(包括首尾兩年)	20,041	24,758
五年以上	5,700	6,340
	122,155	97,273
總額	172,155	153,632



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

本集團金融負債於報告期末按合約未貼現付款呈列之到期情況如下：

於二零二四年十二月三十一日

	少於一年 或按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款	2,424,928	—	—	—	2,424,928
其他應付款	272,057	—	—	—	272,057
其他按金	483,166	—	—	—	483,166
自管理物業收取的臨時款項	1,191,851	—	—	—	1,191,851
應付直接控股公司款	1,149	—	—	—	1,149
應付同級附屬公司款	29,497	—	—	—	29,497
應付其他關聯公司款	14,930	—	—	—	14,930
銀行借款	51,348	—	—	—	51,348
租賃負債	63,239	46,347	21,101	6,116	136,803
	4,532,165	46,347	21,101	6,116	4,605,729

於二零二三年十二月三十一日

	少於一年 或按要求 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款	1,993,794	—	—	—	1,993,794
其他應付款	284,660	—	—	—	284,660
其他按金	483,526	—	—	—	483,526
自管理物業收取的臨時款項	1,282,986	—	—	—	1,282,986
應付同級附屬公司款	12,309	—	—	—	12,309
應付其他關聯公司款	20,416	—	—	—	20,416
銀行借款	57,825	—	—	—	57,825
租賃負債	45,932	24,227	27,999	10,749	108,907
	4,181,448	24,227	27,999	10,749	4,244,423



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

## 資本管理

本集團管理資本以確保可持續經營，同時透過優化債務與股本之間平衡為持份者帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。

本集團的資本結構包括銀行結餘及現金與本集團權益(包括已發行股本、保留溢利及其他儲備)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為此檢討其中一環，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金撥備。基於營運預算，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並透過派付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務以維持或調整本集團整體資本結構。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

## 公允價值估計

下表以估值方法分析按公允價值列賬的本集團金融工具。不同層級的定義如下：

相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。

除了第一層所包括的報價外，該資產或負債直接(即如價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數據(第二層)。

資產或負債的參數並非基於可觀察的市場數據(即不可觀察輸入數據)(第三層)。

下表呈列於二零二四年十二月三十一日按公允價值計量的本集團資產及負債。

於二零二四年十二月三十一日

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
指定按公允價值計入損益的股權投資				
按公允價值計量的非上市股權投資	—	—	4,125	4,125



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

### 44. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 公允價值估計(續)

年內，各層級之間並無轉移(二零二三年：無)。

下表呈列截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度第三層工具的變動：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	—	—
添置	4,125	—
於十二月三十一日	4,125	—

上述第三層金融工具的公允價值變動於損益確認。

於活躍市場交易的金融工具的公允價值乃根據報告期末的市場報價計算。本集團持有的金融資產所採用的市場報價為當前買入報價。該等工具列入第一層，分類為指定按公允價值計入損益的股權投資。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值方法釐定。該等估值方法充份使用可獲得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。如工具的公允價值所需的主要輸入數據皆為可觀察數據，則該項工具列入第二層。

如一項或多項主要輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三層。

用於評估金融工具的特定估值方法包括：

- 由發行人提供的市場估值，作為該投資公允價值的最佳估計。
- 其他方法，如貼現現金流量分析，用於釐定其餘金融工具的公允價值。

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 44. 財務風險管理目標及政策(續)

## 公允價值估計(續)

估值的不可觀察輸入數據包括參考大致相同的其他投資的估計收益及貼現率。將第三層估值使用的不可觀察輸入數據改為其他合理假設，並不會令已確認的公允價值出現重大改變。

以下金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若：

- 貿易應收款
- 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、同級附屬公司及其他關聯公司款
- 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
- 受限制銀行存款
- 現金及銀行結餘



## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 45. 本公司財務狀況表

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	127	380
使用權資產	5,719	7,976
附屬公司投資	384,897	384,897
非流動資產總值	390,743	393,253
<b>流動資產</b>		
預付款、按金及其他應收款	2,042	1,817
應收直接控股公司款	786	766
應收附屬公司款	185,094	70,904
應收同級附屬公司款	11	—
現金及銀行結餘	290,069	372,163
流動資產總值	478,002	445,650
<b>流動負債</b>		
其他應付款及應計費用	12,736	13,527
應付附屬公司款	458,436	359,238
應付同級附屬公司款	483	270
應付其他關聯公司款	20	—
應付所得稅	45,000	45,500
租賃負債	2,564	2,434
流動負債總值	519,239	420,969
流動(負債)/資產淨值	(41,237)	24,681
總資產減流動負債	349,506	417,934
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	3,532	5,951
資產淨值	345,974	411,983
<b>權益</b>		
已發行股本	2,677	2,679
儲備(附註)	343,297	409,304
權益總額	345,974	411,983

## 財務報表附註(續)

二零二四年十二月三十一日

## 45. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備概要如下：

	資本儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	20,533	(8,750)	278,598	290,381
年內溢利	—	—	527,671	527,671
年內其他全面虧損：				
換算本公司財務報表之匯兌差額	—	(1,504)	—	(1,504)
年內全面(虧損)/收益總額	—	(1,504)	527,671	526,167
中介控股公司就以股份為基礎的付款作出的注資	610	—	—	610
二零二二年末期股息	—	—	(240,427)	(240,427)
二零二三年中期股息	—	—	(167,427)	(167,427)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	<b>21,143</b>	<b>(10,254)</b>	<b>398,415</b>	<b>409,304</b>
年內溢利	—	—	463,984	463,984
年內其他全面虧損：				
換算本公司財務報表之匯兌差額	—	(5,550)	—	(5,550)
年內全面(虧損)/收益總額	—	(5,550)	463,984	458,434
中介控股公司就以股份為基礎的付款作出的注資	(2,392)	—	—	(2,392)
股份回購及註銷	—	—	(11,480)	(11,480)
二零二三年末期股息	—	—	(256,680)	(256,680)
二零二四年中期股息	—	—	(253,889)	(253,889)
於二零二四年十二月三十一日	<b>18,751</b>	<b>(15,804)</b>	<b>340,350</b>	<b>343,297</b>

## 46. 比較金額

某些比較金額已重新分類並重新呈列，以符合本年度的列報。

## 47. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二五年三月二十七日批准及授權刊發。



## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載列如下：

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	<b>14,023,767</b>	13,051,250	10,899,824	7,799,121	5,824,940
直接經營成本	<b>(11,698,259)</b>	(10,981,430)	(9,164,314)	(6,443,153)	(4,760,995)
毛利	<b>2,325,508</b>	2,069,820	1,735,510	1,355,968	1,063,945
其他淨收入及收益	<b>197,103</b>	169,698	160,016	108,900	107,830
自有投資物業之公允價值虧損淨額	<b>(6,705)</b>	(6,640)	(2,635)	(1,571)	(4,263)
銷售及行政費用	<b>(431,367)</b>	(386,916)	(399,945)	(354,091)	(302,234)
金融資產及合同資產減值淨額	<b>(72,189)</b>	(42,535)	(43,412)	(19,446)	(33,964)
經營溢利	<b>2,012,350</b>	1,803,427	1,449,534	1,089,760	831,314
財務費用	<b>(8,527)</b>	(6,519)	(12,027)	(2,672)	(2,813)
應佔合營公司溢利	<b>5,993</b>	6,281	4,030	1,202	479
應佔聯營公司溢利	<b>206</b>	188	159	158	163
除稅前溢利	<b>2,010,022</b>	1,803,377	1,441,696	1,088,448	829,143
所得稅費用	<b>(488,514)</b>	(451,873)	(341,593)	(273,478)	(199,737)
年內溢利	<b>1,521,508</b>	1,351,504	1,100,103	814,970	629,406
以下各項應佔：					
本公司普通股權持有人	<b>1,510,918</b>	1,342,503	1,093,633	812,678	623,007
非控股權益	<b>10,590</b>	9,001	6,470	2,292	6,399
	<b>1,521,508</b>	1,351,504	1,100,103	814,970	629,406
本公司普通股權持有人應佔每股盈利					
基本及攤薄(每股人民幣仙)	<b>46.00</b>	40.84	33.27	24.72	18.95

## 五年財務概要(續)

## 綜合財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (附註)	二零二二年 人民幣千元 (附註)	二零二一年 人民幣千元 (附註)	二零二零年 人民幣千元 (附註)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	129,608	112,812	100,358	90,464	57,739
投資物業	156,115	174,420	184,060	135,660	137,200
使用權資產	84,683	57,335	73,146	65,642	60,782
無形資產	247,496	184,516	101,045	48,269	17,680
於合營公司的投資	20,688	14,695	8,414	4,384	3,183
於聯營公司的投資	362	149	290	117	277
指定按公允價值計入損益的股權投資	4,125	—	—	—	—
應收關聯公司款	75,026	75,026	—	75,026	75,026
預付款	16,849	16,260	14,404	21,324	1,986
遞延稅項資產	53,528	44,745	41,049	35,281	32,578
	<b>788,480</b>	679,958	522,766	476,167	386,451
<b>流動資產</b>					
存貨	652,797	735,645	854,311	759,460	511,862
貿易應收款	2,595,032	2,450,309	1,866,250	1,111,737	680,162
合同資產	151,542	31,147	16,068	14,883	33,976
預付款、按金及其他應收款	1,157,023	1,002,172	849,154	483,422	324,573
應收直接控股公司款	978	1,941	1,910	331	754
應收同級附屬公司款	742,642	486,202	492,381	338,212	109,015
應收其他關聯公司款	104,192	92,789	175,803	93,314	53,644
受限制銀行存款	9,310	—	—	—	—
現金及銀行結餘	5,803,460	5,130,660	4,128,185	3,478,100	3,127,613
	<b>11,216,976</b>	9,930,865	8,384,062	6,279,459	4,841,599
<b>流動負債</b>					
貿易應付款	2,424,928	1,993,794	1,334,917	630,507	389,179
其他應付款及應計費用	738,391	959,071	1,132,676	895,768	841,109
自管理物業收取的臨時款項	1,191,851	1,282,986	1,294,849	1,253,100	1,085,097
預收款及其他按金	1,923,477	1,700,060	1,432,211	1,218,652	788,997
應付直接控股公司款	1,149	—	—	880	—
應付同級附屬公司款	30,326	17,807	35,802	9,191	15,292
應付其他關聯公司款	22,300	31,360	37,741	10,178	15,419
應付所得稅	304,592	281,723	218,553	184,009	180,128
銀行借款	50,000	56,359	60,000	—	—
租賃負債	53,598	42,081	47,236	33,491	20,926
	<b>6,740,612</b>	6,365,241	5,593,985	4,235,776	3,336,147
流動資產淨值	<b>4,476,364</b>	3,565,624	2,790,077	2,043,683	1,505,452
總資產減流動負債	<b>5,264,844</b>	4,245,582	3,312,843	2,519,850	1,891,903



## 五年財務概要(續)

## 綜合財務狀況(續)

	於十二月三十一日				
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (附註)	二零二二年 人民幣千元 (附註)	二零二一年 人民幣千元 (附註)	二零二零年 人民幣千元 (附註)
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	<b>68,557</b>	55,192	74,526	26,665	32,589
遞延稅項負債	<b>22,279</b>	13,373	14,892	14,555	15,760
	<b>90,836</b>	68,565	89,418	41,220	48,349
<b>資產淨值</b>	<b>5,174,008</b>	4,177,017	3,223,425	2,478,630	1,843,554
<b>權益</b>					
本公司普通股權持有人應佔權益					
已發行股本	<b>2,677</b>	2,679	2,679	2,679	2,679
儲備	<b>5,107,805</b>	4,118,686	3,175,309	2,433,351	1,810,934
	<b>5,110,482</b>	4,121,365	3,177,988	2,436,030	1,813,613
非控股權益	<b>63,526</b>	55,652	45,437	42,600	29,941
<b>權益總額</b>	<b>5,174,008</b>	4,177,017	3,223,425	2,478,630	1,843,554

附註：為方便呈列，該等財政年度的合同資產已重新分類並單獨披露，以符合本年度的列報。



## 主要物業及物業權益詳情

### (a) 持作投資的物業

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號海麗大廈辦公二層南側	辦公室	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號海麗大廈的26個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市福田區福強路1040號海濱廣場的21個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市南山區南山大道1070號中海麗苑的94個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市海珠區濱江東路951-961號中海錦苑的19個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區瑞金南路1號海興廣場的26個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號海麗大廈辦公2層東及西側	辦公室	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市天河區中海康城花園鈴蘭街1號20樓2001室	住宅	租賃業權	100%



## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (a) 持作投資的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國廣東省廣州市天河區鈴蘭街9號中海康城花園的7個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區瑞金南路1號海興廣場4樓D5及D6-2室	辦公室	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區打浦路8號海華商廈2樓C2室	零售	租賃業權	100%
中國上海市徐匯區欽州南路8弄23及25號中海馨園1樓01及02室及-1及1樓游泳池	零售	租賃業權	100%
中國重慶市江北區建新南路1號中信大廈7樓	辦公室	租賃業權	100%
中國北京市海澱區三裏河路13號中國建築文化中心(部分)	商業	租賃業權	100%
中國成都市青羊區騰飛大道51號18棟中建發展大廈(部分)	工業	租賃業權	100%
中國廣東省珠海市香洲區海濱南路52號301室	商業	租賃業權	100%



## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國成都市天府新區華陽美岸路一段66號的1,458個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省大連市中山區珠玉西街60-3號的216個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國佛山市南海區海八東路1號中海錦城的619個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市中海譽城 - 北苑洋房的2,407個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國沈陽市于洪區中海城的873個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省瀋陽市于洪區西江街160號中海錦城的444個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國呼和浩特市賽罕區包頭大街中海藍灣的187個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省吉林市豐滿區宜山東路1118-2號的140個停車位	停車場	租賃業權	100%



## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國吉林省吉林市豐滿區恒山東路1455號的42個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省吉林市船營區越北鎮霧凇西路135號的157個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省吉林市昌邑區林蔭路404號的605個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江西省南昌市青山湖皇姑路1699號中海陽光玫瑰園的713個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國福建省廈門市同安區西柯鎮官田洋一里9號中海萬錦熙岸的110個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省汕頭市龍湖區中信海濱花園的82個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省汕頭市濠江區博覽路2號中海寰宇天下的704個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國蘇州市姑蘇區桐涇南路333號胥江岸花園的100個停車位	停車場	租賃業權	100%



## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國天津市河西區黑牛城道與洞庭路交口的天津四信里和五福里的1,404個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市高新技術產業開發區南緯巷58號的197個車位	停車場	租賃業權	100%
中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市高新技術產業開發區喀什東路1029號的49個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江蘇省無錫市經開區南湖大道的683個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國銀川市金鳳區正源南街919號中海國際社區的419個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省長春市綠園區南陽路的131個車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省長春市經開區北區中海寰宇天下的1,537個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省長春市經開區北區寬達路1501號的66個停車位	停車場	租賃業權	100%



## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國湖南省長沙市天心區芙蓉南路三段29號中信凱旋藍岸的77個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省珠海市香洲區情侶路299號銀海灣的43個停車位	停車場	租賃業權	100%

# 中海物業集團有限公司

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室

電話 : 2988 0600

傳真 : 2988 0606

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

