

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 2669)

截至二零二三年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務摘要

自公佈二零二三年全年業績開始，本集團財務報表之呈列貨幣由港幣改為人民幣。

1. 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團所管理的建築面積（「在管面積」）上升25.4%或81.2百萬平方米至401.5百萬平方米，其中，新增項目之70.6%來自獨立第三方，相關合約額為人民幣4,002.2百萬元。而住宅項目及非住宅項目的新增在管面積分別佔47.8%及52.2%，相關合約額分別約達人民幣4,023.1百萬元及人民幣2,998.6百萬元。於二零二三年十二月三十一日，來自獨立第三方及非住宅項目的在管建築面積佔比分別增加至40.5%及30.1%（於二零二二年十二月三十一日：分別為32.8%及24.5%）。
2. 整體收益上升19.7%至人民幣13,051.3百萬元，去年收益為人民幣10,899.8百萬元*。
3. 整體毛利較去年上升19.3%至人民幣2,069.8百萬元（二零二二年：人民幣1,735.5百萬元*）。本年毛利率保持穩定於15.9%（二零二二年：15.9%）。
4. 本公司股東應佔溢利較去年上升22.8%，達人民幣1,342.5百萬元（二零二二年：人民幣1,093.6百萬元*）。每股基本及攤薄後盈利為人民幣40.84仙（折合約為港幣45.68仙）（二零二二年：人民幣33.27仙*（折合約為港幣38.73仙）），增長22.8%。股東權益平均回報率為36.8%（二零二二年：39.0%*）。
5. 董事會建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣8.5仙（二零二二年：每股港幣8.0仙）。

*因採納人民幣作為本集團財務報表之呈列貨幣而重新表述

中海物業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」或「中海物業」）截至二零二三年十二月三十一日止之全年綜合業績。由於本集團主要經營業務均來自中國內地，為減少人民幣匯率波動對以港幣計價的財務表現造成折算影響，以便能更準確地反映本集團的營運狀況，自公佈二零二三年全年業績開始，董事會決定由港幣改為人民幣作為本集團財務報表之呈列貨幣，過往比較數字因而被重新表述。本集團全年營業額為人民幣 13,051.3 百萬元，較去年的人民幣 10,899.8 百萬元（重新表述）增加 19.7%，經營溢利上升 24.4%至人民幣 1,803.4 百萬元（二零二二年：人民幣 1,449.5 百萬元（重新表述））。本公司股東應佔溢利增加 22.8%至人民幣 1,342.5 百萬元（二零二二年：人民幣 1,093.6 百萬元（重新表述））。每股基本及攤薄盈利為人民幣 40.84 仙（折合約為港幣 45.68 仙）（二零二二年：人民幣 33.27 仙（重新表述）（折合約為港幣 38.73 仙））。股東權益平均回報率為 36.8%（二零二二年：39.0%（重新表述））。在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派二零二三年度末期股息每股港幣 8.5 仙（二零二二年：港幣 8.0 仙）。連同已於二零二三年十月派發之中期股息每股港幣 5.5 仙（二零二二年：港幣 4.0 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 14.0 仙（二零二二年：港幣 12.0 仙）。建議末期股息須待本公司股東於二零二四年六月十二日舉行之股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）上批准。

二零二三年，全球地緣政治衝突加劇，貿易壁壘持續對立，嚴重衝擊全球供應鏈秩序，通脹高居不下，令美國聯儲局維持漫長加息週期，由二零二二年至二零二三年年底，已加息十一次共五點二五厘至 5.50%，持久之高息政策衝擊金融秩序，服務及物資價格飆升，令需求轉弱，全球經濟進入增長減緩的階段。同時，疊加內在外在各種因素，中國房地產供求關係亦發生重大變化，行業正處於深度調整期，唇齒相依，物業管

理行業近年的高速增長也不復再，惟優秀之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，即使經歷行業洗牌和市場淘汰的洗禮，在汰弱留強的市場規律下，行業集中度逐漸加強，其領先地位將越加鞏固，在規模、業績等方面將處於行業前列。我們相信，隨中國經濟回升向好，供給需求將穩步改善，轉型升級積極推進，就業物價總體穩定，民生保障有力有效，高質量發展扎實推進，頭部物企在行業中的貢獻將持續加大。

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

今年是本集團「十四·五」戰略規劃承上啟下的重要一年，我們明確以「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，做城市服務的探索者；二是積極整合內外資源，做全產業鏈發展的推動者；三是推進老舊社區建築物和配套設施煥新，城市微空間改善，撬動居民的公共服務消費，成為美好生活的守護者；四是與業主共建社區生態，與供應商共建項目履約生態，成為共建共治共享的建設者。踏入行業發展新階段，物業企業的服務對象由作為城市建設基本單元的小區／社區，伸延至無數基本單元滙聚成的城市，我們將大力發展城市空間綜合運營服務，與城市系統邏輯共融共生，作為城市建築物的管理者，乃至城市基礎服務的運營者，更是城市升級服務的深度參與者，促進政府的基層治理、業主的權益管理、企業的商業行為，三力合一。

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

我們以「業態」為基礎，基於物業服務合約，在住宅、非住宅、城市服務賽道持續深耕基礎服務質效，不斷提升項目履約質量（例如：結合知名廠商品牌提供電梯維保綜合服務、推出新能源產品海博智能電單車充電插座等等），以增加客戶滿意度；同時，亦提供多元化社區生活服務（包括海惠社區食堂、訂制家宴、快遞配送上門、健康問診、理髮、維修清洗、打印、超市、寵物代養、露天電影、直播觀賽等），拉近與住戶間的距離，體現物業的人文關懷與軟性服務，以增加客戶黏性，厚植增值服務的沃土。以「生態」為延伸，在住戶增值服務、非住戶增值服務、科技領域創新發展，提升單位面積產值。業務間互相促進融合，通過做深做透垂直領域，構建獨特之中海物業「一幹多枝、多業協同」的業務邏輯，實現在管項目建築物上保值增值。

為確保長期持續穩健經營，我們始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，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進程加速，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。二零二三年，本集團累計進駐 164 座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約 43,012 人，在管物業項目 1,999 個，服務面積接近 401.5 百萬平方米，在管賣場項目數量達 500 個。我們不斷豐富在管物業業態，拓展實現非住宅業態的覆蓋範圍，進一步豐富產品內容，包括商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，新增合約包括成都大熊貓基地、隆基綠能多地產業園、珠海廣東海龍珠海基地、成都民生銀行成都總部大樓、河北國能集團黃驊港碼頭、河北雄安金湖未來城、重慶海康威視基地園、瀋陽北陵公園、太原中海寰宇

時代二期、武漢市中心醫院、瀋陽第四人民醫院、深圳塘朗山公園、深圳園科公園、深圳洪湖公園等；在港澳地區連續中標香港房屋委員會總部辦公大樓、香港特區政府資訊科技大樓、香港古洞北福利服務綜合大樓、澳門大賽車博物館等項目，並深化與香港發展局及香港康樂及文化事務署合作，提供物業管理服務，亦伸延至醫院管理局轄下醫院聯網超過 60% 的醫院項目及香港醫管局總部大樓，目前政府管理項目覆蓋 12 個決策局和 21 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。

我們按照「一城一標杆、多業態創標杆」目標，持續打造高質量標杆項目，以保持客戶滿意度位於行業領先水平，並提高我們從社區到城市的物業服務水平，展示中海物業的領先管理模式、優秀產品服務力、持續創新力和城市競爭力。中海物業標杆項目已累計遍佈全國 41 座城市，三年來共驗收評定 53 個項目，涉及五大業態，將創新引領、卓越品質、共建共用、綠色低碳、可持續發展的理念貫穿於項目運營全過程，其作為中海物業項目管理模式和業務改革全面落地的樣板載體，將通過與標準化建設相互融合，積極深化當地物業行業具備影響力的標杆項目，充分發揮創新引領示範帶動作用。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、精裝加載產品銷售代理、交付前營銷增值服務、尾盤銷售、基礎崗位承包、完美交付支援服務的全程無憂物業服務產品、交付查驗服務及工程服務品質監控等，上下游供應鏈整合能力顯著提升。

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，於今年首次獲得「2023 中國物業管理上市公司領先企業高質量發展第 1 名」榮譽，連續六年獲評「中國物業服務企業品牌影響力 NO.1」，並入選為「2023 中國物業服務百強企業」、「2023 中國物業服務上市企業綜合實力 TOP10」、「2023 中國物業服務企業綜合實力 10 強」、「2023 中國物業管理上市公司 20 強」、「2023 中國住宅物業服務領先企業」及「2023 中國上市物業服務投資價值優秀企業」。同時，本集團位列摩根士丹利資本國際指數（簡稱 MSCI 明晟指數）中國指數成份股，及持續獲納入滬港通下的港股通名單及恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

我們憑藉環境、社會及治理的良好表現，成功獲得「優質中國房地產企業大獎 2023·物業管理大獎·ESG 大獎」以及「2023 中國物業服務 ESG 發展優秀企業」。中海物業繼續秉承踐行可持續發展理念，開展雙碳工作計劃，向能源、廢棄物、水及碳排放四個量化環境目標前進，包括逐步擴大廢棄物工作城市點、地庫燈具節能改造、優化充電設施佈局規劃等，在管項目深圳市當代藝術與城市規劃館獲評為「三星級綠色物業管理項目」，打造卓越企業重要標誌，積極履行央企責任擔當。

中海物業旗下的「興海物聯」，以科技賦能高質量發展，用數字化推動行業領先的現代化變革，不斷推進智慧園區領域關鍵技術以科研攻關，其研究中心已通過全球最高等級認證；「建築物聯網平台相關技術研究」達到國際先進水平。為進一步強化科技力統籌，落實“科技應用現代化”建設目標，以自研星啟物聯網中台技術作為本集團科創資源池及數字化建設的技術底座，賦能科技引領集團數字化轉型升級、運營管理升級。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，踐行「智慧+物業+養老」新模式。堅持「平台+生態」戰略，基於星啟物聯網中台技術打造星啟端腦、星啟雲屏等一系列軟硬體產品，以中台技術為內核基礎，實現建築內智慧設備的高效率部署，提升建築運維效率和管理效能。興海以行業解決方案能力疊加科技大廠底層技術能力，共同打造聯合產品，進一步整合各類別技術資源，形成行業領先的智慧空間解決方案，構建豐富多彩的智慧園區生態圈，持續區域市場佈局，打造場景化標杆項目案例，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，圍繞建築物全生命週期線，從房產開發產業鏈、智慧建築生態鏈、能源管理產業鏈、物業工程產業鏈以及物資採購供應鏈切入，致力於向商家企業客戶及業主提供各類工程增值服務，包括房地產開發諮詢、智慧建築運維、設施設備維保、園林綠化維保、社區更新改造、能源管理、物資採購供應等，並堅持戰略落地、市場導向、內部協同、城市深耕四項實施原則，為增值業務板塊的增長貢獻力量。

本集團非住宅資產運營服務品牌「海納萬商」，作為國際認證機構國際建築業所有者及管理者協會(Building Owners and Managers Association International)白金會員，在寫字樓、商業綜合體、酒店、產業園區、物流園區、政府公建、院校、醫院等非住宅業態領域持續耕耘，多維度打造提升成熟的基礎服務能力、大型項目綜合管理能力、社區資源協調能力及智慧化建設能力，並密切關注屬性客戶的多樣化需求，以全生命週期、全業務鏈資產運營為新的發展引擎。

本集團社區增值服務品牌「優你互聯」，在國家大力提倡打造「人文宜居環境」的背景下，積極探索社區增值服務領域，緊密圍繞社區空間運營、不動產增值服務、社區生活服務三大場景，搭建社區增值服務體系，並通過中海物業社區生活服務平台整合資源賦能業務，提供房屋租售、家居裝修、優質商品、旅遊休閒、到家服務等多元化增值服務，致力成為最懂客戶的社區增值服務運營商。其中，在不動產增值服務方面，租售業務通過直營、內部合營及外部聯營等多種模式，適時擴大業務規模和項目門店網點佈局，並著力成為地產商新房分銷的重要渠道，通過代理銷售及渠道分銷兩大業務形式獲得市場份額，為業主提供一站式專業資產管理服務；美居業務打造自有新房家裝及舊房煥新服務品牌，推出高價值拳頭產品，在新房家裝領域中，聚焦自有品牌家裝業務及家居電器產品，拓寬客戶購房裝修標準選擇，激活客戶對二次裝修及局部改造的

消費需求；在社區生活服務方面，下沉社區，聚焦社區零售業務發力，通過電商平台、社區集市、社區團購等形式，夯實「最後一公里」的服務能力，在產品創新方面，瞄準醬香型白酒千億市場，打造酒飲類產品，挖掘新的產品增長點；文旅業務以多樣化、個性化、品質化為宗旨，打造「優你旅行」品牌化服務，搭建優質、優惠、全面的旅遊服務平台；到家業務以入戶服務為切入口，以高黏度、高需求優勢拉動客戶信任，滿足客戶生活服務需求，致力於打造社區生活服務圈；積極探索「物業+居家」養老新模式，整合優質商家資源，搭建15分鐘養老服務圈，為居家養老提供無限可能。優你互聯將不斷透過細分社區增值服務賽道及創新多元，因地制宜推出「一城一品」產品生態鏈，發揮屬地資源優勢，引入富有屬地特色的優質合作商家，深化產品個性化定制需求；通過跨界合作，結合好平台、好產品、好服務，深挖增值服務發展潛力，實現增值服務百花齊放，以滿足客戶不斷提高的美好居住生活需求，繪就精緻多彩的生活圖景。

我們全面推進人才興企，遵循「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才管理理念，把個人追求融入到企業長遠發展之中，用一流的人才築就一流的企業，始終尊重員工的價值訴求，不斷完善人才體系。首先，我們探索中海物業「合夥人」管理模式，打造以「項目總經理」為核心的「1+N」

敏捷團隊，實現一套「職業物業經理人」團隊管理支撐多個項目，實現「財務、市拓、增值、品質」等全方位的「經營合夥」，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；安管人員靈活嵌入精準用工改革模式，將崗位碎片化，並通過差異化、可量化服務菜單設計，達致人崗適配，同時打造員工多勞多得，效能提升的新局面，有效抵抗成本上漲帶來的毛利率下降壓力；年內正式啟動切換「清潔分包3.0」，簡化分包菜單工作及程序，以更好賦能一線。第三，中海物業秉承「工科中海」傳統，以「造匠人、育匠心、聚匠才」為脈絡，深入貫徹「行活達標」，構建「中海工匠體系」，制定「3·512」培養目標，建立一線基層員工系統性的培育機制，關注和提升基層員工專業素

質，培養和儲備多元化人才，鼓勵和激勵創新研發，傳播和弘揚工匠精神，釋放和展現崗位價值，通過「工匠體系」匠才計劃、匠心行動、匠藝傳承三大維度培養模式，促專長、立標桿，樹典型，讓每個崗位都經過專業的錘煉，讓每個平凡的崗位都能綻放專注的光芒，讓每個閃現的創新都能得到足夠的尊重，讓每個基層的員工都能得到展現的舞台，為共創「中海式物業管理現代化」提供重要人才支撐，為公司「十四·五」戰略規劃輸送大批工匠人才，引導、彙聚廣大一線員工為企業高質量、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。

於二零二三年九月十四日，國務院部門印發了《城市標準化行動方案》通知，貫徹落實加快構建推動城市高質量發展的標準體系，為城市科學化、精細化、智能化治理提供有力支撐，助力提升城市韌性和可持續發展水平，加快推進城市治理體系和能力現代化。展望未來，在全面市場化的激烈競爭中，我們將以砥礪前行的領潮姿態，推動傳統物業向現代化服務轉型，以「科技創新、跨界合作」路徑實現「中海式物業管理現代化」，以「標杆項目、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。

收益及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。本集團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。

年內，經考慮本集團主要經營業務均來自中國內地，為減少人民幣匯率波動對以港幣計價的本集團財務表現造成折算影響，以便能更準確地反映營運情況，自公佈二零二三年全年度業績開始，本集團財務報表之呈列貨幣由港幣改用人民幣表達，過往比較數字因而被重新表述。

憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展擴大經營規模，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目。年內，在管面積較去年的 320.3 百萬平方米上升 81.2 百萬平方米或 25.4% 至 401.5 百萬平方米，其中，新增項目之 70.6% 來自獨立第三方，其合約額約達人民幣 4,002.2 百萬元。

下表載列於截至二零二三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：

	年內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
項目來源：			
中建及中國海外集團(附註)	23.9	29.4%	3,019.5
獨立第三方	57.3	70.6%	4,002.2
加總	81.2	100.0%	7,021.7

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)

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，實現多業態並進，以落實聚焦我們作為城市空間綜合營運商的戰略定位。年內，住宅項目和非住宅項目的新增面積貢獻佔比分別為47.8%及52.2%，相關合約額分別約達人民幣4,023.1百萬元及人民幣2,998.6百萬元。這些都持續鞏固了我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

下表載列於截至二零二三年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：

	年內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
項目類型：			
住宅項目	38.8	47.8%	4,023.1
非住宅項目	42.4	52.2%	2,998.6
— 商業及寫字樓	3.8	4.7%	1,032.9
— 公共及其他物業	38.6	47.5%	1,965.7
加總	81.2	100.0%	7,021.7

二零二三年，乃本集團「十四·五」戰略承上啟下之年，面對全球複雜嚴峻環境以及經濟進入增長停滯階段，我們堅持穩中求進，並推動實現高質量發展。截至二零二三年十二月三十一日止年度，整體收益上升19.7%至人民幣13,051.3百萬元（二零二二年：人民幣10,899.8百萬元（重新表述）），主要由於：(i)包幹制在管面積的上升；及(ii)非住戶及住戶增值服務業務增長。

下表載列於年內本集團收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度				變化	
	二零二三年		二零二二年		人民幣千元	百分比
	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元		
	(重新表述)					
物業管理服務：						
— 包幹制	70.3%	9,177,231	72.1%	7,859,605	1,317,626	16.8%
— 酬金制	1.8%	237,676	2.4%	256,682	(19,006)	(7.4)%
	72.1%	9,414,907	74.5%	8,116,287	1,298,620	16.0%
增值服務：						
— 非住戶	16.5%	2,144,658	16.6%	1,813,593	331,065	18.3%
— 住戶	9.9%	1,291,810	6.9%	755,996	535,814	70.9%
	26.4%	3,436,468	23.5%	2,569,589	866,879	33.7%
停車位買賣業務	1.5%	199,875	2.0%	213,948	(14,073)	(6.6)%
加總	100.0%	13,051,250	100.0%	10,899,824	2,151,426	19.7%

另一方面，直接經營成本與物業管理服務及增值服務收益增長保持一致，上升19.8%至本年的人民幣10,981.4百萬元（二零二二年：人民幣9,164.3百萬元（重新表述）），年內並無為應對新冠肺炎疫情而採取防控措施額外成本（二零二二年：人民幣61.8百萬元（重新表述））。

因此，本年毛利率保持穩定於15.9%（二零二二年：15.9%）。

隨著業務規模的持續增長，毛利較去年增加19.3%至人民幣2,069.8百萬元（二零二二年：人民幣1,735.5百萬元（重新表述））。

其他淨收入及收益為人民幣169.7百萬元（二零二二年：人民幣160.0百萬元（重新表述）），主要為來自有效之庫務資金管理而帶來的利息收入人民幣81.8百萬元；及稅務優惠政策補助及政府補貼人民幣65.9百萬元。

年內，自有投資物業之公允價值變動虧損為人民幣6.6百萬元（二零二二年：公允價值變動虧損人民幣2.6百萬元（重新表述））。

經扣除本年的銷售及行政費用人民幣386.9百萬元（二零二二年：人民幣399.9百萬元（重新表述））及貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值人民幣42.5百萬元（二零二二年：人民幣43.4百萬元（重新表述））後，經營溢利上升24.4%至人民幣1,803.4百萬元（二零二二年：人民幣1,449.5百萬元（重新表述））。銷售及行政費用在業務量增長下微跌3.3%，主要由於精簡人力資源結構下對人手的適當控制。貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值跟去年基本持平，其中包括：(i)於經營規模持續拓展下，貿易應收款及應收保固金減值為人民幣65.2百萬元（二零二二年：人民幣33.0百萬元（重新表述）），惟嚴格的賬齡管控令本年保持減值比率6.5%計提（二零二二年：6.6%）；及(ii)年內追回部分代墊款，其淨減值沖回為人民幣22.7百萬元（二零二二年：淨減值人民幣10.4百萬元（重新表述））。

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32.3%至人民幣451.9百萬元（二零二二年：人民幣341.6百萬元（重新表述））。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29.4百萬元（二零二二年：人民幣18.5百萬元（重新表述））已於年內入賬。

總結，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利上升22.8%，達人民幣1,342.5百萬元（二零二二年：人民幣1,093.6百萬元（重新表述））。

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，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。於二零二三年，憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展擴大經營規模，並透過豐富市場業態獲得更多來自獨立第三方的項目。在管面積增加至401.5百萬平方米，較去年增加25.4%（二零二二年：320.3百萬平方米）。於年末，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至40.5%（二零二二年：32.8%）。

下表載列於年末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
項目來源：				
中建及中國海外集團	239.0	59.5%	215.1	67.2%
獨立第三方	162.5	40.5%	105.2	32.8%
加總	401.5	100.0%	320.3	100.0%

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，我們得以拓展實現非居業態的全新突破，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綜合營運商的戰略定位，於二零二三年十二月三十一日，非住宅在管面積佔比為 30.1% (二零二二年：24.5%)。

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：	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
住宅項目	280.6	69.9%	241.8	75.5%
非住宅項目	120.9	30.1%	78.5	24.5%
— 商業及寫字樓	21.0	5.2%	17.2	5.4%
— 公共及其他物業	99.9	24.9%	61.3	19.1%
加總	401.5	100.0%	320.3	100.0%

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之 72.1% (二零二二年：74.5%)，較去年增加 16.0% 至人民幣 9,414.9 百萬元 (二零二二年：人民幣 8,116.3 百萬元 (重新表述))。其中，核心物業管理服務收益上升 25.7%，與在管面積上升趨勢一致，惟升幅受香港社區隔離設施於年初停用減少了額外管理收益而有所抑制。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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約 97.5% 及 2.5%（二零二二年：分別佔 96.8% 及 3.2%）。

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					
	二零二三年		二零二二年		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
	(重新表述)					
物業管理服務：						
— 包幹制	9,177,231	97.5%	7,859,605	96.8%	1,317,626	16.8%
— 酬金制	237,676	2.5%	256,682	3.2%	(19,006)	(7.4)%
加總	9,414,907	100.0%	8,116,287	100.0%	1,298,620	16.0%

於二零二三年十二月三十一日，包幹制和酬金制管理的在管面積比率為 83.3% 對 16.7%（二零二二年：77.5% 對 22.5%）。

下表載列於年末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
合約制：				
包幹制的物業管理合同	334.5	83.3%	248.3	77.5%
酬金制的物業管理合同	67.0	16.7%	72.0	22.5%
加總	401.5	100.0%	320.3	100.0%

年內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的毛利率分別為 12.7% 及 100.0%（二零二二年：分別為 10.6% 及 100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率上升至 15.0%（二零二二年：13.4%）。包幹制合同毛利率有所提升，主要由於(i)加大分包力度及優化人力資源結構，以提升生產能力及成本效益；及(ii)並無去年為應對新冠肺炎疫情而採取防控措施額外成本。

而隨著分部收入的持續上升，於截至二零二三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 29.6%，達人民幣 1,407.8 百萬元（二零二二年：人民幣 1,086.5 百萬元（重新表述））。

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					
	二零二三年		二零二二年		毛利變化	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	人民幣千元	百分比
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比		
	(重新表述)					
物業管理服務：						
— 包幹制	1,170,078	12.7%	829,770	10.6%	340,308	41.0%
— 酬金制	237,676	100.0%	256,682	100.0%	(19,006)	(7.4)%
加總	1,407,754	15.0%	1,086,452	13.4%	321,302	29.6%

經扣除分部行政費用和貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的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 35.0% 至人民幣 1,320.2 百萬元（二零二二年：人民幣 977.6 百萬元（重新表述））。

非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，非住戶子分部收益佔總收益的 16.5%（二零二二年：16.6%），按年增加 18.3% 至人民幣 2,144.7 百萬元（二零二二年：人民幣 1,813.6 百萬元（重新表述）），主要由於：(i) 透過「海博工程」圍繞建築物時間線提供予商家企業客戶及業主之設備系統安裝、維修保養及專項工程等業務量大幅增加；及(ii)「興海物聯」為打造智慧社區以滿足項目的智慧園區體驗，拓展了智慧化建設業務。惟部分升幅受中國房地產行業處深度調整期的影響下，物業發展商減少對交付前服務（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）、審閱建築圖則及顧問服務的需求而有所抵銷。

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		變化	
	二零二三年 子分部收益 人民幣千元	二零二二年 子分部收益 人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元	百分比
非住戶增值服務：				
工程服務	1,192,127	803,827	388,300	48.3%
交付前服務	697,688	766,497	(68,809)	(9.0)%
銷項查驗服務	214,284	196,862	17,422	8.8%
顧問諮詢服務	40,559	46,407	(5,848)	(12.6)%
加總	2,144,658	1,813,593	331,065	18.3%

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率下降至 13.1%（二零二二年：16.4%），反映年內銷售組合變化對利潤率侵蝕的影響。因此，子分部毛利下降 5.8% 至人民幣 280.4 百萬元（二零二二年：人民幣 297.8 百萬元（重新表述））。

年內，非住戶增值服務之子分部利潤，於扣除子分部費用後，較去年下跌 13.5%，至人民幣 182.3 百萬元（二零二二年：人民幣 210.9 百萬元（重新表述））。

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，住戶子分部收益佔總收益的9.9%（二零二二年：6.9%），其大幅增加70.9%至人民幣1,291.8百萬元（二零二二年：人民幣756.0百萬元（重新表述）），主要由於(i)居家生活服務及商業服務運營內對家居家裝、零售、社區集採團購及到家服務等消費需求有所增加，同時拓展了提供予商務用戶之商業輔助服務；及(ii)隨著在管面積的上升，各類社區資產經營服務需求有所增加（包括房產交易代理、租賃協助、招商廣告及公共空間租賃協助）。

下表載列於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		變化	
	二零二三年 子分部收益 人民幣千元	二零二二年 子分部收益 人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務	561,218	409,457	151,761	37.1%
居家生活服務及 商業服務運營	730,592	346,539	384,053	110.8%
加總	1,291,810	755,996	535,814	70.9%

住戶增值服務子分部毛利率下降至26.1%（二零二二年：38.4%），乃由於以下的綜合影響(i)年內毛利率較低的零售、社區集採團購及家居裝飾服務業務量大幅增加；及(ii)涉及額外成本以多樣化營銷渠道並完善社區服務體系所致。綜合而言，受收益上升帶動下，本年住戶增值服務子分部毛利增加16.1%至人民幣337.3百萬元（二零二二年：人民幣290.6百萬元（重新表述））。

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 10.1%至人民幣 303.6 百萬元（二零二二年：人民幣 275.8 百萬元（重新表述））。

停車位買賣業務

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，停車位買賣業務分部收益較去年溫和下跌 6.6%至人民幣 199.9 百萬元（二零二二年：人民幣 213.9 百萬元（重新表述）），於二零二三年出售車位較多，為 3,109 個（二零二二年：2,392 個），但由於平均成交單價較低，導致分部利潤減少至人民幣 43.1 百萬元（二零二二年：人民幣 59.4 百萬元（重新表述））。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適槓桿和充足的現金水平。於二零二三年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣 3,565.6 百萬元（於二零二二年十二月三十一日：人民幣 2,790.1 百萬元（重新表述））。

銀行結餘及現金較去年增加 24.3%至人民幣 5,130.7 百萬元（於二零二二年十二月三十一日：人民幣 4,128.2 百萬元（重新表述）），其中人民幣佔 89.1%，而港幣／澳門幣則佔 10.9%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之短期無抵押人民幣借貸折合人民幣 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 3.2%。

資本開支

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添之裝修、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 164.9 百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二三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。

主要風險管理策略

1. 經營效益

我們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我們的利潤及經營業績造成重大影響。自動化和標準化是我們提高經營效益和改善服務品質的戰略中重要之元素。我們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，我們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我們在物業管理行業的整體競爭力。

2. 客戶及供應商關係管理

我們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。

客戶是我們其中一個主要持份者，為了持續培養及保持我們客戶的高滿意度，我們的質量控制部門主要專注於（除其他事項外）(i)穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度、(ii)建立及維持我們的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，我們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。

我們的供應商主要包括我們的原材料供應商及向我們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我們的客戶，以提升客戶滿意度，我們的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。我們的競爭優勢依賴透過提高服務質量和可靠性，使我們有能力從眾多競爭對手中脫穎而出。

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。自公佈二零二三年年度全年業績開始，董事會決定由港幣改用人民幣作編製綜合財務報表的呈列貨幣，減少人民幣匯率波動對以港幣計價的財務表現造成折算影響，以更準確反映本集團的營運情況，惟匯率波動仍可能因合併後就港澳業務的貨幣換算而影響我們按人民幣表述的資產淨值及財務業績。倘港元兌人民幣升值／貶值，我們將錄得按人民幣表述的資產淨值及財務業績的下跌／上升。目前，我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期我們的業務及營運，由於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

我們的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，致使會對我們的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

可持續發展方針及表現

二零二三年，中海物業實現了以下成果：

- 中海物業與中國海外宏洋集團有限公司旗下附屬公司合作進行碳盤查，收集並分析了逾千個項目的數據及證明文件，編制了其首份碳盤查報告，從邊界確定、活動、碳排放量分析、節能減排資訊等角度深入分析中海物業於上一個財年碳排放情況，並對未來碳盤查及節能減排工作提出建議；
- 中海物業的相關部門舉行了焦點小組訪談，在討論中明確了將會持續在減低能耗及提升效率多方面推進。隨後，中海物業根據行業趨勢及焦點小組討論，更新了現有的重要議題矩陣，將應對氣候變化、資訊安全與隱私保護、知識產權保護等議題的權重提高；
- 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。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣 26.6 百萬元，主要與合營公司之股本資本投資及購置軟件及系統相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要向一間同級附屬公司及銀行就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為人民幣 293.8 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，本公司向上述提供公司擔保，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，於二零二三年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

報告期後重大事項

於截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用約 43,012 名員工（於二零二二年十二月三十一日：57,425 名）。

僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣 4,923.9 百萬元（二零二二年：人民幣 5,424.0 百萬元（重新表述）），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 4,639.3 百萬元（二零二二年：人民幣 5,114.0 百萬

元（重新表述）及人民幣 284.6 百萬元（二零二二年：人民幣 310.0 百萬元（重新表述））。

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

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
收益	5	13,051,250	10,899,824
直接經營成本		<u>(10,981,430)</u>	<u>(9,164,314)</u>
毛利		2,069,820	1,735,510
其他淨收入及收益		169,698	160,016
自有投資物業之公允價值虧損淨額		(6,640)	(2,635)
銷售及行政費用		(386,916)	(399,945)
金融資產減值淨額		<u>(42,535)</u>	<u>(43,412)</u>
經營溢利		1,803,427	1,449,534
財務費用		(6,519)	(12,027)
應佔合營公司溢利		6,281	4,030
應佔聯營公司溢利		<u>188</u>	<u>159</u>
除稅前溢利	6	1,803,377	1,441,696
所得稅開支	7	<u>(451,873)</u>	<u>(341,593)</u>
年內溢利		<u>1,351,504</u>	<u>1,100,103</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,342,503	1,093,633
非控股權益		<u>9,001</u>	<u>6,470</u>
		<u>1,351,504</u>	<u>1,100,103</u>
		人民幣仙	人民幣仙
本公司股東應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>40.84</u>	<u>33.27</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
年內溢利	<u>1,351,504</u>	<u>1,100,103</u>
其他全面收益/(虧損)		
<i>其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益：</i>		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	10,768	12,778
換算本公司聯營公司之匯兌差額	<u>23</u>	<u>16</u>
	10,791	12,794
<i>其後將不會重新分類至損益的其他全面虧損：</i>		
換算本公司財務報表之匯兌差額	<u>(1,504)</u>	<u>(15,051)</u>
經扣除所得稅項後，年內其他全面收益/(虧損)	<u>9,287</u>	<u>(2,257)</u>
年內全面收益總額	<u>1,360,791</u>	<u>1,097,846</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,351,790	1,091,376
非控股權益	<u>9,001</u>	<u>6,470</u>
	<u>1,360,791</u>	<u>1,097,846</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重新表述)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (重新表述)
非流動資產			
物業、廠房及設備	112,812	100,358	90,464
投資物業	174,420	184,060	135,660
使用權資產	57,335	73,146	65,642
無形資產	184,516	101,045	48,269
於合營公司的投資	14,695	8,414	4,384
於聯營公司的投資	149	290	117
應收關聯公司款	12 75,026	-	75,026
預付款	16,260	14,404	21,324
遞延稅項資產	44,745	41,049	35,281
非流動資產總額	679,958	522,766	476,167
流動資產			
存貨	10 735,645	854,311	759,460
貿易應收款、應收保固金 及其他合同資產	11 2,481,456	1,882,318	1,126,620
預付款、按金及其他應收款	1,002,172	849,154	483,422
應收直接控股公司款	12 1,941	1,910	331
應收同級附屬公司款	12 486,202	492,381	338,212
應收其他關聯公司款	12 92,789	175,803	93,314
現金及銀行結餘	5,130,660	4,128,185	3,478,100
流動資產總額	9,930,865	8,384,062	6,279,459
流動負債			
貿易應付款	13 1,993,794	1,334,917	630,507
其他應付款及應付費用	959,071	1,132,676	895,768
自管理物業收取的臨時款項	1,282,986	1,294,849	1,253,100
預收款及其他按金	1,700,060	1,432,211	1,218,652
應付直接控股公司款	14 -	-	880
應付同級附屬公司款	14 17,807	35,802	9,191
應付其他關聯公司款	14 31,360	37,741	10,178
應付所得稅項	281,723	218,553	184,009
銀行借款	15 56,359	60,000	-
租賃負債	42,081	47,236	33,491
流動負債總額	6,365,241	5,593,985	4,235,776
流動資產淨值	3,565,624	2,790,077	2,043,683
總資產減流動負債	4,245,582	3,312,843	2,519,850

綜合財務狀況表（續）

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重新表述)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (重新表述)
非流動負債			
租賃負債	55,192	74,526	26,665
遞延稅項負債	13,373	14,892	14,555
非流動負債總額	<u>68,565</u>	<u>89,418</u>	<u>41,220</u>
資產淨值	<u>4,177,017</u>	<u>3,223,425</u>	<u>2,478,630</u>
權益			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	16 2,679	2,679	2,679
儲備	4,118,686	3,175,309	2,433,351
非控股權益	<u>4,121,365</u>	<u>3,177,988</u>	<u>2,436,030</u>
權益總額	<u>55,652</u>	<u>45,437</u>	<u>42,600</u>
權益總額	<u>4,177,017</u>	<u>3,223,425</u>	<u>2,478,630</u>

1. 一般事項

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

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

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二四年三月二十六日刊發。

2. 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、香港會計準則及釋義）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」）。過往財政期間的綜合財務報表呈列貨幣為港幣，並於本年度更改為人民幣，除另有所指時，其價值均四捨五入至最接近之千位數。

變更呈列貨幣

考慮到本集團的業務活動主要在中國進行，且本集團大部分交易均以人民幣計價及結算，本公司決定變更本集團綜合財務報表呈列貨幣，由過往財政期間的港幣改為本年度的人民幣。本集團綜合財務報表呈列貨幣的變更可以減少人民幣/港幣匯率波動對本集團以港幣呈列的財務表現造成的折算影響，該等波動並非由於本集團的營運所致，亦非本集團所能控制，故變更呈列貨幣能使本公司股東更清晰了解本集團的財務表現及財務狀況。

2. 編製基準 (續)

變更呈列貨幣(續)

變更呈列貨幣的影響已根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」追溯入賬，並經重新表述比較數字。本集團綜合財務報表中的比較數字之呈列猶如人民幣一直為本集團綜合財務報表之呈列貨幣。本集團亦已呈列於二零二二年一月一日的綜合財務狀況表，而並無相關附註。

下列方法用於重新表述原以港幣報告的比較數字(包括含於財務報表附註中的比較數字)：

- (i) 以非人民幣貨幣計價的收入及支出均按與交易日期現行的平均匯率折算；
 - (ii) 以非人民幣貨幣計價的資產和負債按報告期末的匯率折算；
 - (iii) 以非人民幣貨幣計價的已發行股本及其他儲備按每項交易日期適用的歷史匯率折算；
- 及
- (iv) 所有產生的匯兌差額均在其他全面收益中確認，並累積於匯兌儲備。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二三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。

2. 編製基準 (續)

綜合基準(續)

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股東及非控股權益。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。

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。

除年內本集團綜合財務報表變更呈列貨幣及附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製該等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

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

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

3. 會計政策及披露變動 (續)

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

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (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 ³
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
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) ^{1,4}
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) ^{1,4}
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 ¹
香港會計準則第 21 號 (修訂本)	缺乏可交換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

⁴ 由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第 5 號財務報表列報-包含按
要求還款條款的定期貸款借款人分類已修訂，以配合相應的措辭，結論不變

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

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務分部，並有三個經呈報的經營分部，與往年保持一致。本公司董事認為，為向財務報表使用者提供更全面披露，增值服務分部細分兩個子分部，列作非住戶增值服務子分部及住戶增值服務子分部：

- (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。

4. 經營分部資料 (續)

分部收益及業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	增值服務					總計 人民幣千元
	物業 管理服務 人民幣千元	非住戶 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	
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
對賬：						
分部間收益對銷 已報告之總收益						(1,094,317)
						13,051,250
經呈報分部業績	1,320,173	182,296	303,569	485,865	43,086	1,849,124
對賬：						
公司支出，淨額						(45,747)
除稅前溢利						1,803,377

	增值業務					總計 人民幣千元
	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	
其他分部資料						
利息收入	78,376	416	317	733	-	81,774
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	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
金融資產減值淨額	42,535	-	-	-	-	42,535
折舊及攤銷	70,951	6,389	2,541	8,930	-	82,740
自有投資物業之公 允價值虧損淨額	-	-	6,640	6,640	-	6,640
應佔合營公司溢利	6,281	-	-	-	-	6,281
應佔聯營公司溢利	188	-	-	-	-	188

4. 經營分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (重新表述)

	增值服務						
	物業 管理服務 人民幣千元 (重新表述)	非住戶		住戶 人民幣千元 (重新表述)	小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位 買賣業務 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元 (重新表述)				
經呈報分部收益							
來自外部客戶的收益 (附註5)	8,116,287	1,813,593	755,996	2,569,589	213,948	10,899,824	
分部間收益	72,459	318,758	122,963	441,721	-	514,180	
	8,188,746	2,132,351	878,959	3,011,310	213,948	11,414,004	
對賬：							
分部間收益對銷						(514,180)	
已報告之總收益						10,899,824	
經呈報分部業績	977,573	210,868	275,792	486,660	59,353	1,523,586	
對賬：							
公司支出，淨額						(81,890)	
除稅前溢利						1,441,696	

	增值業務							
	物業 管理服務 人民幣千元 (重新表述)	非住戶		住戶 人民幣千元 (重新表述)	小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位買賣 業務 人民幣千元 (重新表述)	公司及其 他未分配 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元 (重新表述)					
其他分部資料								
利息收入	63,473	132	218	350	-	12	63,835	
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	1,308	-	-	-	-	-	1,308	
提早終止租賃合同 之虧損／(收益) 淨額	80	-	(1,672)	(1,672)	-	-	(1,592)	
金融資產減值淨額	43,412	-	-	-	-	-	43,412	
折舊及攤銷	62,618	3,866	3,640	7,506	-	3,115	73,239	
自有投資物業之公 允價值虧損淨額	-	-	2,635	2,635	-	-	2,635	
應佔合營公司溢利	4,030	-	-	-	-	-	4,030	
應佔聯營公司溢利	159	-	-	-	-	-	159	

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
中國內地：		
華南區	3,602,021	2,558,028
華東區	1,901,256	1,586,398
華北區	2,177,244	1,901,732
華中區	660,503	535,381
東北區	866,752	638,129
西北區	619,788	534,154
西南區	1,400,400	1,016,085
	11,227,964	8,769,907
香港和澳門	1,823,286	2,129,917
總計	13,051,250	10,899,824

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
中國內地：		
華南區	308,558	218,481
華東區	67,261	85,756
華北區	45,137	44,266
華中區	11,386	9,149
東北區	6,470	6,110
西北區	9,396	9,599
西南區	64,501	68,290
	512,709	441,651
香港和澳門	32,634	31,362
總計	545,343	473,013

非流動資產資料乃以資產的所在地為基礎，不包括於合營公司及聯營公司的投資、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

5. 收益

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度(重新表述)

分部	物業管理服務 人民幣千元 (重新表述)	增值服務		小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位 買賣業務 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		非住戶 人民幣千元 (重新表述)	住戶 人民幣千元 (重新表述)			
在某個時間點轉移的 貨品或服務	-	-	468,012	468,012	206,450	674,462
隨著時間的推移轉移的 服務	8,116,287	1,813,593	276,808	2,090,401	-	10,206,688
來自客戶合約的收益總額	8,116,287	1,813,593	744,820	2,558,413	206,450	10,881,150
來自其他來源的收益 - 租金收入	-	-	11,176	11,176	7,498	18,674
來自外部客戶的總收益	8,116,287	1,813,593	755,996	2,569,589	213,948	10,899,824

地區市場

所有類型的收益都來自中國（包括中國內地、香港及澳門）。

6. 除稅前溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及行政總裁薪酬及 以股份為基礎之付款 (附註)	4,923,934	5,424,004
分包成本	3,879,166	2,424,831

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，予若干董事、高級管理層及其他員工的股份為基礎之付款已於損益確認，並相應計入權益，其金額為人民幣610,000元（二零二二年：人民幣5,411,000元(重新表述)）。

7. 所得稅開支

本集團的所得稅分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
本年度：		
香港	10,338	13,209
澳門	276	216
中國內地	416,981	314,766
中國預扣所得稅	29,395	18,529
	456,990	346,720
遞延	(5,117)	(5,127)
總計	451,873	341,593

附註：

(a) 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：

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

* 根據中國相關稅法及條例，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) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按現行稅率5%（二零二二年:5%）繳納。

8. 股息

二零二三年及二零二二年已派付股息分別約為人民幣407,854,000元及人民幣282,370,000元(重新表述)。建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣8.5仙，總股息金額約為人民幣256,907,000元，惟須待本公司股東於二零二四年六月十二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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
二零二一年:			
中期股息普通股每股港幣3.0仙	81,449		
末期股息普通股每股港幣6.0仙	167,403		167,403
	<u>248,852</u>		
二零二二年:			
中期股息普通股每股港幣4.0仙	114,967		114,967
末期股息普通股每股港幣8.0仙	240,427	240,427	
	<u>355,394</u>		
二零二三年:			
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	256,907		
	<u>424,334</u>	<u>407,854</u>	<u>282,370</u>

9. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內股東應佔溢利人民幣1,342,503,000元(二零二二年：人民幣1,093,633,000元(重新表述))及年內已發行普通股加權平均數3,286,860,460(二零二二年：3,286,860,460)計算。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年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。

10. 存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
停車位	731,821	851,248
其他	3,824	3,063
	<u>735,645</u>	<u>854,311</u>

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

11. 貿易應收款、應收保固金及其他合同資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
貿易應收款	2,620,531	1,999,688
應收保固金及其他合同資產	31,147	16,068
貿易應收款、應收保固金及其他合同資產	2,651,678	2,015,756
減：減值	(170,222)	(133,438)
	2,481,456	1,882,318

附註：

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

本集團貿易應收款的信貸期乃經過與按包幹制管理物業的租戶，增值服務及停車位買賣業務客戶磋商，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。

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
一個月內	922,937	728,745
一至三個月	489,820	463,894
三至十二個月	721,614	519,482
一至兩年	271,767	145,511
兩年以上	214,393	142,056
	2,620,531	1,999,688

12. 應收關聯方的結餘

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
應收直接控股公司的結餘		
貿易性質	1,941	1,910
應收同級附屬公司的結餘		
貿易性質	458,139	428,112
預付款	28,063	64,269
	486,202	492,381
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	90,682	100,595
非貿易性質	-	75,026
預付款	2,107	182
	92,789	175,803
分類為非流動資產的部分:		
非貿易性質	75,026	-
應收關聯方的結餘總額	655,958	670,094

於報告期末應收關聯方貿易性質的款項根據發票日期列示的賬齡分析如下:

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	797	156
一至三個月	116	684
三個月以上	1,028	1,070
	1,941	1,910
應收同級附屬公司的結餘		
一個月內	131,573	181,566
一至三個月	98,086	71,763
三至十二個月	138,955	99,474
一至兩年	65,185	61,950
兩年以上	24,340	13,359
	458,139	428,112
應收其他關聯公司的結餘		
一個月內	37,544	50,167
一至三個月	13,550	14,465
三至十二個月	19,938	26,899
一至兩年	14,416	6,617
兩年以上	5,234	2,447
	90,682	100,595

13. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
一個月內	851,047	522,736
一至三個月	525,320	241,023
三至十二個月	475,081	364,111
一至兩年	112,567	119,789
兩年以上	29,779	87,258
	1,993,794	1,334,917

14. 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
應付同級附屬公司的結餘		
- 貿易性質		
一個月內	6,669	3,987
一至三個月	1,414	540
三至十二個月	2,322	24,138
一至兩年	715	589
兩年以上	1,189	1,737
	12,309	30,991
- 預收款		
	5,498	4,811
	17,807	35,802
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	4,267	325
一至三個月	2,415	6,864
三至十二個月	12,908	21,044
一至兩年	770	507
兩年以上	56	190
	20,416	28,930
- 預收款		
	10,944	8,811
	31,360	37,741
應付關聯方的結餘總額	49,167	73,543

15. 銀行借款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
於一月一日	60,000	-
提取銀行借款	56,359	579,450
償還銀行借款	(60,000)	(519,450)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	56,359	60,000

於二零二三年十二月三十一日，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，加權平均實際利率為每年3.24%。

16. 已發行股本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重新表述)
已發行及繳足：		
每股港幣 0.001 元之 3,286,860,460 普通股	2,679	2,679

17. 比較金額

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

建議末期股息

在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣8.5仙（截至二零二二年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣 8.0 仙），末期股息之派付須在二零二四年六月十二日（星期三）召開的應屆股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零二四年七月十五日（星期一）向於二零二四年六月二十八日（星期五）名列本公司股東名冊的股東派付。

股東週年大會

二零二四年股東週年大會將於二零二四年六月十二日（星期三）上午十一時正舉行。二零二四年股東週年大會通告載於發給股東之通函內，該通函將適時連同二零二三年年報一併刊發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格，及釐定合資格股東可享有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二四年六月四日（星期二） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二四年六月五日（星期三）至 二零二四年六月十二日（星期三） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二四年六月十二日（星期三）

(ii) 如派發末期股息之建議於二零二四年股東週年大會上獲得通過，為釐定合資格股東可享有獲派擬建議之末期股息的權利：

除淨日期	二零二四年六月二十四日（星期一）
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二四年六月二十五日（星期二） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二四年六月二十六日（星期三）至 二零二四年六月二十八日（星期五） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二四年六月二十八日（星期五）

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

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）協助董事會對本集團財務報告過程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。容永祺先生為審核委員會的主席。

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

安永會計師事務所的工作範圍

本公司的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

企業管治守則的遵守

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄C3（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年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。

刊發全年業績及年報

全年業績公告已刊載於本公司網站 (<http://www.copl.com.hk>) 及聯交所指定網站 (<https://www.hkexnews.hk>)。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報可於稍後在該等網站閱覽，並且會適時寄發予股東（僅應股東要求）。

致謝

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。

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼執行董事
張貴清

香港，二零二四年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括九名董事，四名為執行董事，即張貴清先生（主席）、肖俊強先生（行政總裁）、龐金營先生（副總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；兩名為非執行董事，即馬福軍先生及郭磊先生；以及三名為獨立非執行董事，即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。