

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)

### 截至二零二四年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

#### 財務摘要

- 截至二零二四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」）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。其中，新增訂單74.1百萬平方米，同時為優化業務結構及虧損項目治理進行退盤44.5百萬平方米，令業態發展更趨均衡，並提升經營效益。新增訂單中，63.3%來自獨立第三方，而住宅項目及非住宅項目的新增在管面積分別佔49.7%及50.3%。於二零二四年十二月三十一日，來自獨立第三方及非住宅項目的在管建築面積佔比分別為39.4%及28.7%（於二零二三年十二月三十一日：分別為40.5%及30.1%）。
- 年內，新簽合約額約為人民幣4,441.2百萬元，其中，與獨立第三方簽訂的合約額為人民幣2,848.7百萬元。住宅類及非住宅類的新簽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。
- 整體收益上升7.5%至人民幣14,023.8百萬元，去年收益為人民幣13,051.3百萬元。
- 整體毛利較去年上升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）。本年毛利率改善至16.6%（二零二三年：15.9%）。
- 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）。每股基本及攤薄後盈利為人民幣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）），增長12.6%。年內股東權益平均回報率為32.7%（二零二三年：36.8%）。
- 董事會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（二零二三年：每股港幣8.5仙）。

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。

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、企業的商業行為，三力合一。

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，以標杆項目兌現回應客戶、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。

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。

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「雙碳」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。



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綫，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「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，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，興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-邊-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。

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，提高客戶消費粘性；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。

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。

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。

## 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。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：

	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
<b>項目來源：</b>			
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
<b>加總</b>	<b>74.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,441.2</b>

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)

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：

	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
<b>項目類型：</b>			
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
<b>加總</b>	<b>74.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,441.2</b>



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				變化	
	二零二四年		二零二三年		人民幣千元	百分比
	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元		
<b>物業管理服務：</b>						
— 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%
<b>增值服務：</b>						
— 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)%
<b>停車位買賣業務</b>	1.0%	144,195	1.5%	199,875	(55,680)	(27.9)%
<b>加總</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,023,767</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,051,250</b>	<b>972,517</b>	<b>7.5%</b>

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）。

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）。

## 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：

	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
<b>項目來源：</b>				
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%
<b>加總</b>	<b>431.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>401.5</b>	<b>100.0%</b>

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：

	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
<b>項目類型：</b>				
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%
<b>加總</b>	<b>431.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>401.5</b>	<b>100.0%</b>

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。

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
<b>物業管理服務：</b>						
— 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%
<b>加總</b>	<b>10,666,232</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,414,907</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,251,325</b>	<b>13.3%</b>

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
<b>合約制：</b>				
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%
<b>加總</b>	<b>431.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>401.5</b>	<b>100.0%</b>

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				毛利變化	
	二零二四年		二零二三年			
	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		
<b>物業管理服務：</b>						
— 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%
<b>加總</b>	<b>1,703,235</b>	<b>16.0%</b>	<b>1,407,754</b>	<b>15.0%</b>	<b>295,481</b>	<b>21.0%</b>

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）。

## 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		變化	
	二零二四年 子分部收益 人民幣千元	二零二三年 子分部收益 人民幣千元	人民幣千元	百分比
<b>非住戶增值服務：</b>				
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%
<b>加總</b>	<b>1,828,734</b>	<b>2,144,658</b>	<b>(315,924)</b>	<b>(14.7)%</b>

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）。

### **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。



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		變化	
	二零二四年	二零二三年		
	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
<b>住戶增值服務：</b>				
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%
<b>加總</b>	<b>1,384,606</b>	<b>1,291,810</b>	<b>92,796</b>	<b>7.2%</b>

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）。

## 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。

## 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 brand 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。

### 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。

## 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。

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。

**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
<b>收益</b>	5	14,023,767	13,051,250
直接經營成本		<u>(11,698,259)</u>	<u>(10,981,430)</u>
<b>毛利</b>		2,325,508	2,069,820
其他淨收入及收益		197,103	169,698
自有投資物業之公允價值虧損淨額		(6,705)	(6,640)
銷售及行政費用		(431,367)	(386,916)
金融資產及合同資產減值淨額		<u>(72,189)</u>	<u>(42,535)</u>
<b>經營溢利</b>		2,012,350	1,803,427
財務費用		(8,527)	(6,519)
應佔合營公司溢利		5,993	6,281
應佔聯營公司溢利		<u>206</u>	<u>188</u>
<b>除稅前溢利</b>	4, 6	2,010,022	1,803,377
所得稅開支	7	<u>(488,514)</u>	<u>(451,873)</u>
<b>年內溢利</b>		<u>1,521,508</u>	<u>1,351,504</u>
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司普通股權持有人		1,510,918	1,342,503
非控股權益		<u>10,590</u>	<u>9,001</u>
		<u>1,521,508</u>	<u>1,351,504</u>
		人民幣仙	人民幣仙
<b>本公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	9	<u>46.00</u>	<u>40.84</u>



**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	1,521,508	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	8,433	10,768
- 換算聯營公司財務報表之匯兌差額	7	23
	8,440	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	(5,550)	(1,504)
經扣除所得稅項後，年內其他全面收益	2,890	9,287
年內全面收益總額	1,524,398	1,360,791
以下人士應佔：		
本公司普通股權持有人	1,513,808	1,351,790
非控股權益	10,590	9,001
	1,524,398	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		129,608	112,812
投資物業		156,115	174,420
使用權資產		84,683	57,335
無形資產		247,496	184,516
於合營公司的投資		20,688	14,695
於聯營公司的投資		362	149
指定以公允價值計量且其變動計入損益 的股權投資		4,125	-
應收關聯公司款	13	75,026	75,026
預付款		16,849	16,260
遞延稅項資產		53,528	44,745
<b>非流動資產總額</b>		<b>788,480</b>	<b>679,958</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	10	652,797	735,645
貿易應收款	11	2,595,032	2,450,309
合同資產	12	151,542	31,147
預付款、按金及其他應收款		1,157,023	1,002,172
應收直接控股公司款	13	978	1,941
應收同級附屬公司款	13	742,642	486,202
應收其他關聯公司款	13	104,192	92,789
受限制之銀行存款		9,310	-
現金及銀行結餘		5,803,460	5,130,660
<b>流動資產總額</b>		<b>11,216,976</b>	<b>9,930,865</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	14	2,424,928	1,993,794
其他應付款及應付費用		738,391	959,071
自管理物業收取的臨時款項		1,191,851	1,282,986
預收款及其他按金		1,923,477	1,700,060
應付直接控股公司款	15	1,149	-
應付同級附屬公司款	15	30,326	17,807
應付其他關聯公司款	15	22,300	31,360
應付所得稅項		304,592	281,723
銀行借款	16	50,000	56,359
租賃負債		53,598	42,081
<b>流動負債總額</b>		<b>6,740,612</b>	<b>6,365,241</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,476,364</b>	<b>3,565,624</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,264,844</b>	<b>4,245,582</b>

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		68,557	55,192
遞延稅項負債		22,279	13,373
非流動負債總額		<u>90,836</u>	<u>68,565</u>
資產淨值		<u>5,174,008</u>	<u>4,177,017</u>
<b>權益</b>			
本公司普通股權持有人應佔權益總額			
已發行股本	17	2,677	2,679
儲備		5,107,805	4,118,686
非控股權益		<u>5,110,482</u>	<u>4,121,365</u>
		<u>63,526</u>	<u>55,652</u>
權益總額		<u>5,174,008</u>	<u>4,177,017</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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二五年三月二十七日刊發。

## 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。除投資物業及指定以公允價值計量且其變動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」）。本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。

除附註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二零二三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。

## 2. 編製基準 (續)

### 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能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。

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。

### 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由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則。

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

於本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。

本集團尚未於該等財務報表應用以下已頒佈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)。

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，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，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，這可為向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。

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
<b>經呈報分部收益</b>						
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
	<b>10,840,568</b>	<b>2,589,608</b>	<b>1,514,311</b>	<b>4,103,919</b>	<b>144,195</b>	<b>15,088,682</b>
<b>對賬：</b>						
分部間收益對銷 已報告之總收益						(1,064,915)
						<b>14,023,767</b>
<b>經呈報分部業績</b>	<b>1,544,601</b>	<b>146,455</b>	<b>328,949</b>	<b>475,404</b>	<b>29,452</b>	<b>2,049,457</b>
<b>對賬：</b>						
公司支出，淨額						(39,435)
除稅前溢利						<b>2,010,022</b>

	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
<b>其他分部資料</b>							
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	295	-	-	-	-	-	295
提早終止租賃合同 之虧損淨額	-	-	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



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

	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
<b>經呈報分部收益</b>						
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
<b>對賬：</b>						
分部間收益對銷						(1,094,317)
已報告之總收益						13,051,250
<b>經呈報分部業績</b>	1,320,173	182,296	303,569	485,865	43,086	1,849,124
<b>對賬：</b>						
公司支出，淨額						(45,747)
除稅前溢利						1,803,377

	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
<b>其他分部資料</b>						
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	-	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

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

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

##### (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
	<b>598,975</b>	<b>512,709</b>
香港和澳門	35,776	32,634
總計	<b>634,751</b>	<b>545,343</b>

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、指定以公允價值計量且其變動計入損益的股權投資、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

所有收益都來自中國（包括中國內地、香港及澳門）。

## 6. 除稅前溢利

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本集團的除稅前溢利已扣除：		
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）	4,511,706	4,923,934
分包成本	5,377,158	3,879,166

附註：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。

## 7. 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
	488,338	456,990
遞延：		
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)
	176	(5,117)
總計	488,514	451,873

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。

## 8. 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
	<u>355,394</u>		
<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	256,680	
	<u>424,107</u>		
<b>二零二四年：</b>			
中期股息普通股每股港幣8.5仙	253,889	253,889	
末期股息普通股每股港幣9.5仙	291,542		
	<u>545,431</u>	<u>510,569</u>	<u>407,854</u>

## 9. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內普通權股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。

## 10. 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	650,431	731,821
其他	2,366	3,824
	<u>652,797</u>	<u>735,645</u>

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

## 11. 貿易應收款

	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	2,827,771	2,620,531
減：減值	(232,739)	(170,222)
	<b>2,595,032</b>	<b>2,450,309</b>

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。

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>	<b>2,620,531</b>

## 12. 合同資產

		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	(i)	134,152	15,320	-
應收保固金	(ii)	17,751	15,827	16,068
總計		151,903	31,147	16,068
減：減值		(361)	-	-
		151,542	31,147	16,068

附註：

- (i) 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項。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項。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。
- (ii) 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。

13. 應收關聯方的結餘

	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>		
貿易性質	978	1,941
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
貿易性質	707,466	458,139
合同資產	26,899	-
預付款	8,277	28,063
	<b>742,642</b>	<b>486,202</b>
<b>應收其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘</b>		
分類為流動資產的部分:		
貿易性質	90,187	90,682
合同資產	13,407	-
預付款	598	2,107
	<b>104,192</b>	<b>92,789</b>
分類為非流動資產的部分:		
非貿易性質	75,026	75,026
<b>應收關聯方的結餘總額</b>	<b>922,838</b>	<b>655,958</b>

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>	<b>1,941</b>
<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>	<b>458,139</b>
<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>	<b>90,682</b>



#### 14. 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
	<b>2,424,928</b>	<b>1,993,794</b>

#### 15. 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貿易性質結餘的明細和賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>應付直接控股公司的結餘</b>		
- 貿易性質		
一個月內	1,149	-
<b>應付同級附屬公司的結餘</b>		
- 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
	<b>29,497</b>	<b>12,309</b>
- 預收款		
	829	5,498
	<b>30,326</b>	<b>17,807</b>
<b>應付其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘</b>		
- 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
	<b>14,930</b>	<b>20,416</b>
- 預收款		
	7,370	10,944
	<b>22,300</b>	<b>31,360</b>
<b>應付關聯方的結餘總額</b>	<b>53,775</b>	<b>49,167</b>

## 16. 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>	<b>56,359</b>

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（於二零二三年十二月三十一日：人民幣56,359,000元），按浮動利率中國貸款市場報價利率減指定利率計算。截至二零二四年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%）。

## 17. 已發行股本

已發行及繳足：

	普通股數目 每股港幣 0.001 元	人民幣千元
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 股份回購及註銷（附註）	3,286,860,460 (2,900,000)	2,679 (2)
於二零二四年十二月三十一日	<b>3,283,960,460</b>	<b>2,677</b>

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。

## 18. 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。

### 建議末期股息

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：每股港幣8.5仙），末期股息之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。

### 股東週年大會

二零二五年股東週年大會將於二零二五年六月十八日（星期三）上午十一時正舉行。二零二五年股東週年大會通告載於發給股東之通函內，該通函將適時連同二零二四年年報一併刊發。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二五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) 為確定股東可享有出席二零二五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	二零二五年六月十一日（星期三） 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） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二五年六月十八日（星期三）

- (ii) 如派發末期股息之建議於二零二五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	二零二五年六月二十日（星期五）
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二五年六月二十三日（星期一） 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） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二五年六月二十六日（星期四）

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

### **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二零二四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二零二四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二零二四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。

於截至二零二四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附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至二零二四年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。

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。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司以總代價港幣12,362,100元(未計費用)於聯交所合共購回2,900,000股本公司股份(「股份」)。所購回之股份已全數於二零二四年五月二十九日註銷。

回購股份之詳情如下：

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

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。

### 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>)。本公司截至二零二四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，二零二五年三月二十七日

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，即郭磊先生及吳溢穎女士；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。