

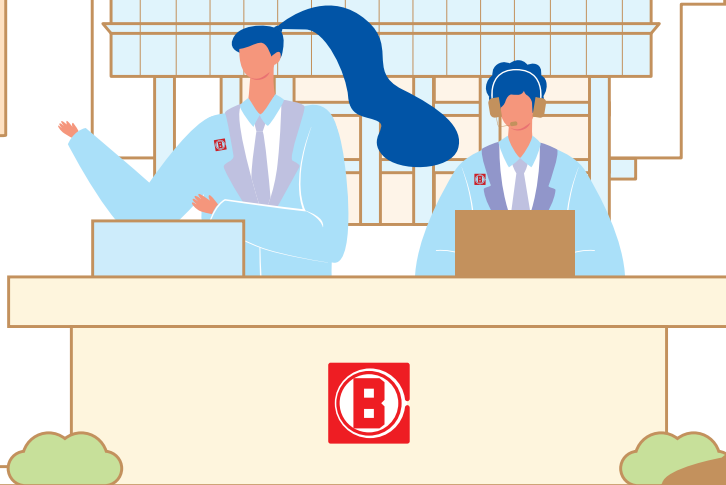
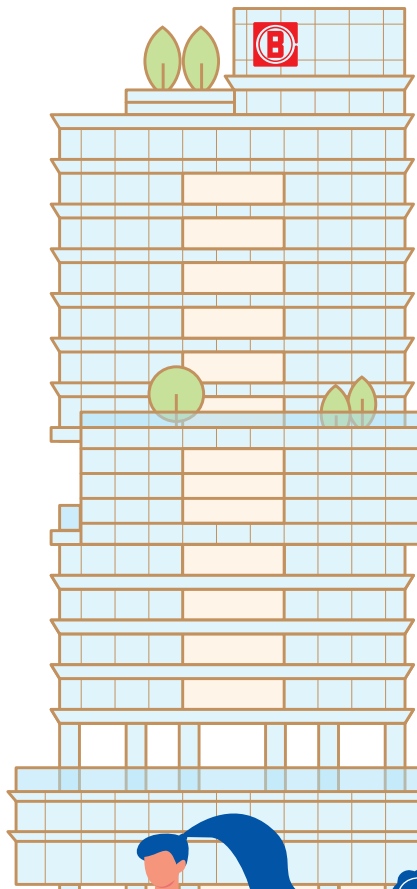


中海物業集團有限公司
CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2669







目錄

公司概覽

- 2 公司資料
- 4 業務及財務摘要
- 6 二零二五年度集團大事回顧
- 20 二零二五年集團榮譽獎項
- 22 主席報告書
- 32 管理層討論及分析

管治

- 50 企業管治報告
- 84 董事及高級管理層
- 90 董事會報告

財務資料

- 121 獨立核數師報告
- 126 綜合損益表
- 127 綜合全面收益表
- 128 綜合財務狀況表
- 130 綜合權益變動表
- 132 綜合現金流量表
- 135 財務報表附註
- 232 五年財務概要
- 235 主要物業及物業權益詳情



公司資料

(截至二零二六年三月二十六日，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)

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

林雲峯

蔡榮星

委員會

審核委員會

容永祺(主席)

林雲峯

蔡榮星

提名委員會

張貴清(主席)

容永祺

林雲峯

蔡榮星

吳溢穎

薪酬委員會

蔡榮星(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

蔡榮星

授權代表

張貴清

肖俊強

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)

(截至二零二六年三月二十六日，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

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

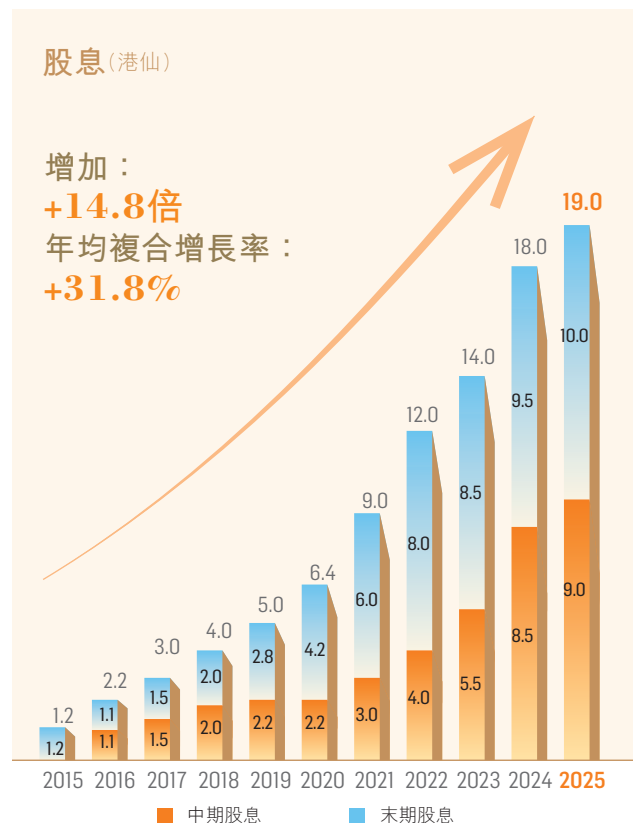
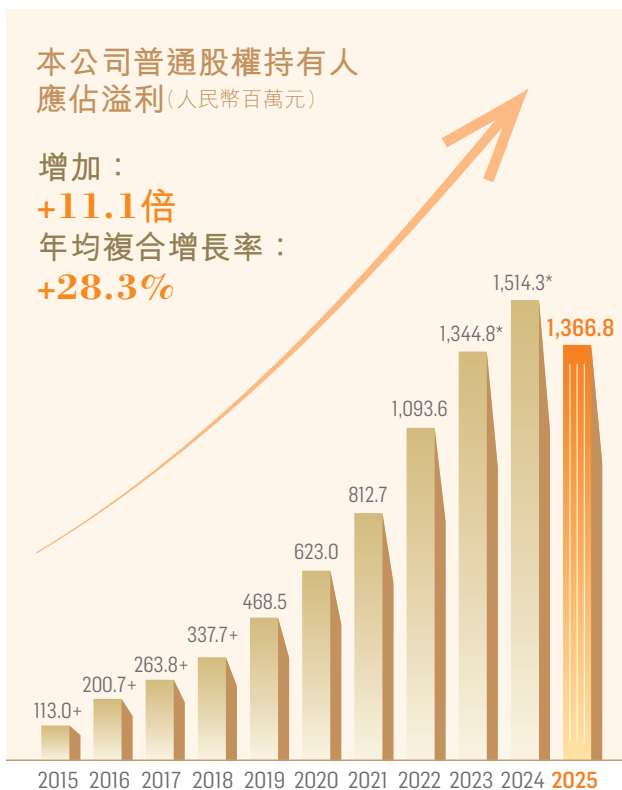
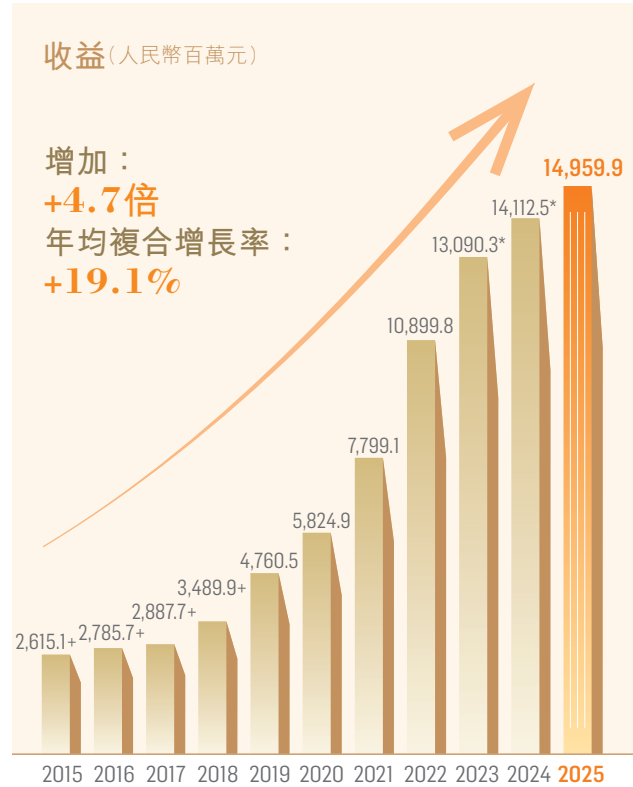
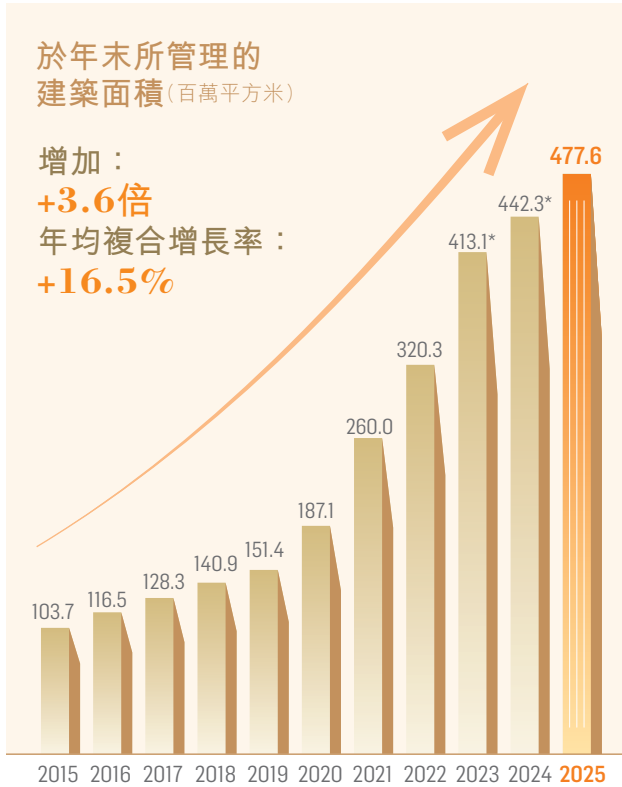
www.copl.com.hk

二零二六年財務日誌

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 全年業績公告 | 三月二十六日 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 (股東週年大會) | 六月十一日至 六月十七日 (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 | 六月十七日 |
| 股東週年大會 | 六月十七日 |
| 末期股息除淨日 | 六月二十三日 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續 (末期股息) | 六月二十五日至 六月二十九日 (首尾兩天包括在內) |
| 末期股息記錄日 | 六月二十九日 |
| 末期股息派發日 | 七月十五日 |

業務及財務摘要

十年回顧



* 根據合併會計法予以重列，詳情請參閱「財務報表附註」的附註38。

+ 就呈列目的而言，在本集團財務報表呈報貨幣由港元轉為人民幣後，過往財政年度的綜合業績已予重列。

業務及財務摘要(續)

| 公式 | 二零二五年 | 二零二四年 | 變動 | |
|----------------------------|---|--------------------|--------|---------|
| 經營規模： | | | | |
| 於年末所管理的建築面積 (百萬平方米) | 477.6 | 442.3* | +8.0% | |
| 僱員人數 | 38,042 | 38,760* | -1.9% | |
| 收益(人民幣百萬元) | 14,959.9 | 14,112.5* | +6.0% | |
| 盈利能力及回報率： | | | | |
| 毛利(人民幣百萬元) | 2,247.3 | 2,336.9* | -3.8% | |
| 本公司普通股權持有人應佔 溢利(人民幣百萬元) | 1,366.8 | 1,514.3* | -9.7% | |
| 純利率 | 年內溢利 ÷ 收益 | 9.2% | 10.8%* | -1.6百分點 |
| 每股盈利(人民幣仙) (等值港仙) | 41.62 (45.34) | 46.10* (50.38)* | -9.7% | |
| 每股股息(港仙) (不包括特別股息) | 19.0 | 18.0 | +5.6% | |
| 派息比率 | 每股股息(港仙) ÷ 每股盈利(港仙) | 41.9% | 35.8%# | +6.1百分點 |
| 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 | 24.9% | 32.9%* | -8.0百分點 |
| 流動性： | | | | |
| 流動比率 | 流動資產總額 ÷ 流動負債總額 | 1.7 | 1.7* | +0.0 |
| 資產負債比率 | 負債總額 ÷ 資產總額 | 54.2% | 57.0%* | -2.8百分點 |

* 根據合併會計法予以重列，詳情請參閱「財務報表附註」的附註38。

二零二四年度之派息比率並無因應合併會計法的影響而作出重列。

二零二五年度集團大事回顧

一月

召開2025年工作會議

中海物業集團有限公司(「中海物業」)召開2025年工作會議，系統總結2024年工作成果，研究部署2025年重點工作，以「創效益、提品質、優市拓、強隊伍、守底線」為工作思路，力爭「十四五」規劃目標達成，為「十五五」奠定基礎。



自研產品榮獲倫敦國際發明展金獎



「EdgeBrain」智慧端腦參展第24屆倫敦國際發明展，並榮獲國際金獎。EdgeBrain是一種邊緣計算中樞系統設備，可應用於所有園區場景，為園區管理和運營提供更高效率的解決方案。

持續拓展城市運營領域



在華北，中海物業承接天津東麗區西片區環衛一體化項目，為區內八個街道(園區)提供道路清掃、綠化保潔、公廁運維、垃圾清運等全鏈條環衛服務；在華中，進駐湖南省長沙市中南大學校本部，為該校近62,000名師生提供物業管理、環境維護、設施運維等校園一體化服務。在香港，與發展局海港辦事處合作，首次為東區走廊下之東岸板道提供設施管理服務，進一步豐富在國際化城市公共空間的運營經驗。



二零二五年度集團大事回顧(續)

二月

舉辦「中國歷史文化進校·區」系列活動啟動禮



中海物業聯合深水埗居民聯會在香港九龍塘香島中學舉辦「中國歷史文化進校·區」之「紀念抗戰勝利80周年」系列活動啟動禮。年內聯合深水埗居民聯會主辦「紀念抗戰勝利80周年」愛國教育專題體驗團活動，與來自深水埗社區的180位街坊共同走進昂船洲軍營中國人民解放軍駐香港部隊展覽中心，在實地參訪中重溫抗戰歷史，感悟家國情懷。

二零二五年度集團大事回顧(續)

三月

舉辦中海物業義工交流團

發起60餘名義工組成的交流團，加深港澳義工對大灣區科技發展的了解，增進港澳青年對國家發展戰略的深刻認知。



落地「好房子+好服務」

參與「十四五」國家重點研發計劃項目《住房品質和品質提升關鍵技術研究與示範》，參與編製《住建部好房子建設指南》《中建好房子營造體系好運維技術標準措施》《中海地產好房子好運維技術標準措施》等核心規範，研究中海物業「六個一」服務體系，完成《中海好房子企業標準—好服務》，為落地「好房子+好服務」提供了堅實的技術支撐。

二零二五年度集團大事回顧(續)

四月

自研產品納入中建股份科創產品清單

與海物聯自研產品「城市運營智慧管理平台」入選中國建築股份有限公司(「中建股份」)科創產品清單。



中標香港故宮文化博物館項目

中海物業首次中標香港故宮文化博物館保安服務項目，標誌著在港澳文旅業態服務領域取得重大突破。

中標香港安達邨項目

香港安達邨是香港房屋委員會轄下大型公共屋邨。中海物業為其9,285個單位提供綜合物業管理服務，持續鞏固在香港公共房屋服務領域的市場領先地位。



二零二五年度集團大事回顧(續)

五月

星啟平台產品亮相第五屆BEYOND國際科技創新博覽會

中海物業自主研發的星啟平台產品亮相第五屆BEYOND國際科技創新博覽會，展示中海物業智慧空間運營的創新實踐與多業態管理的解決方案。



舉辦第七屆「中海物業技能杯」大賽

第七屆「中海物業技能杯」物管組大賽決賽在深圳舉辦，經過平台初賽、南北賽區半決賽、集團決賽三個競賽階段，最終15位選手脫穎而出，充分展示了物業人對工匠精神的極致追求。

為北京語言大學提供全方位物業服務



北京語言大學是教育部直屬國際型重點大學，校園佔地約34萬平方米、建築面積約43萬平方米，師生逾萬人。中海物業設三條專業服務線，提供會議服務、保潔、設施維保等核心服務，全力保障校園安全舒適。

二零二五年度集團大事回顧(續)

六月

與重慶兩江投資集團簽署戰略合作
框架協議

中海物業董事會主席張貴清先生、重慶兩江投資集團董事長劉軍先生出席簽約儀式。雙方將聚焦市政服務、城市公共空間智慧運營等領域開展深度合作。



服務全球最大的單體機場

廣州白雲國際機場坐落於廣州市白雲區，為全球最大單體機場、中國三大門戶複合樞紐機場之一，共設三座航站樓(T1、T2、T3)，總建築面積約156萬平方米。中海物業為三座航站樓提供運維與/或保潔服務。

二零二五年度集團大事回顧(續)

七月

參加2025中國物博會



「中海式物業管理現代化」展廳亮相2025中國國際物業管理產業博覽會(「中國物博會」)，系統展示中海物業在服務標準、智慧科技、基層治理等方面的實踐成果，為行業現代化轉型提供「中海方案」。

續中香港警察總部大樓項目



中海物業成功續中香港警察總部物業管理服務項目，繼續為這一標誌性政府設施提供綜合物業管理服務，充分彰顯香港警務處對中海物業品質服務的高度認可。

二零二五年度集團大事回顧(續)

八月

連續八年榮膺
「中國物業服務品牌影響力企業NO.1」

在《中國房地產報》主辦的中國城市發展及房地產創新論壇上，中海物業連續八年榮膺「中國物業服務品牌影響力企業NO.1」。



與天山發展簽署戰略合作協議



中海物業與鶴山天山金屬材料製品有限公司(「天山發展」)舉行合作協議簽署儀式。此次合作聚焦老舊社區產品改造、二次裝修產品提供、工程團隊合作等領域，旨在以資源協同激活存量市場，優勢互補探索新的價值增量。

多元業態標桿項目陸續落地



中海物業在城市運營領域持續拓展，接連中標兩大項目：以聯合體形式中標首個青島市大型城市空間綜合服務項目，為城陽區提供智慧化城市管理、道路保潔、綠化養護及秩序維護等一體化服務；中標威海市南海新區綠化運營外包項目，服務涵蓋城市綠地、公園及沙灘養護，進一步提升在省級新區的運營服務能力。此外，首次承接澳門葉挺將軍故居及冼星海紀念館綜合管理服務項目，充分展現出中海物業在歷史文化場館綜合管理方面的專業能力。

二零二五年度集團大事回顧(續)

九月

圓滿完成上合峰會期間相關保障任務

2025年上海合作組織峰會在天津舉行。峰會期間，中海物業作為天津市東麗區西片區環衛一體化項目承接單位，圓滿完成40餘公里城市迎賓廊道保障任務，獲天津市東麗區人民政府授予錦旗。



中標香港教育大學項目

香港教育大學是香港規模最大的師範教育高等學府、香港八大院校之一。中海物業首次中標該校營運支援與保安服務項目，進一步豐富了在高校領域的多元服務。

二零二五年度集團大事回顧(續)

十月

與中建北方簽署戰略合作協議

中海物業與中建北方建設投資有限公司(「中建北方」)簽署戰略合作協議。雙方將在城市功能完善、公共服務運營、環境整治等領域開展深度合作。



舉辦上市十周年發展論壇



以「十年篤行·共贏致遠」為主題的中海物業上市十周年發展論壇在深圳成功舉辦。活動全方位、多視角展示了公司上市十年來的成果與成就，以及對未來發展的展望與決心。

論壇上，中海物業正式發佈「城市空間綜合運營服務」產品，通過整合資源、煥新治理、凝聚人才，構建「4+6+N」全生命週期產品體系，成為「政府好幫手」和城市「好管家」，讓城市更美好，讓市民更幸福。同時，發佈「仔蟻集採」城市運營採購平台，以市場化運作、數據沉澱與生態協同，打造城市運營資源脈絡，強化城市運營賽道核心競爭力，助力行業提質增效，共同服務城市美好生活。

二零二五年度集團大事回顧(續)

十一月

與瀋陽建築大學舉行交流座談會

中海物業與瀋陽建築大學在深圳舉行交流座談會。雙方就學校與企業發展情況、人才培養、校企合作等事宜展開深入交流，共同簽署校企合作協議，並舉行「人才培養基地」授牌儀式。



拓展地標項目與高端商業服務



於北京獲取地標項目，承接中國國家大劇院技術系統的專業運維，包括暖通空調、給排水和照明系統，進一步彰顯了在國家級高端設施的系統服務與技術保障能力。在高端商業領域，進駐上海遠洋商業大廈，服務內容涵蓋工程、安全、保潔、綠化及客服等。該項目位於上海黃浦區人民廣場核心商務區，建築面積約7.8萬平方米，樓高26層，並曾榮獲「白玉蘭獎」「魯班獎」等國家級建築獎項。獲選為此類標桿建築提供服務，印證了中海物業服務高端商業項目的綜合能力。

二零二五年度集團大事回顧(續)

十二月

拜訪天津市副市長

中海物業董事會主席張貴清先生拜會天津市副市長謝元先生。雙方圍繞深化政企協作、拓展城市服務空間、城市一體化服務、推動城市高質量發展等領域展開深入交流。

協助大埔火災受影響居民安頓



宏福苑火災事故發生後，中海物業按照香港政府要求，召集超過500名員工，全面完成四個臨時安置點和三個安置項目的保障任務，服務近700位受影響居民，清理近5,000個安置房間。此外，中海物業及員工就此事務累計捐贈近港幣4百萬元。

服務香港入境事務學院及青山灣入境事務中心



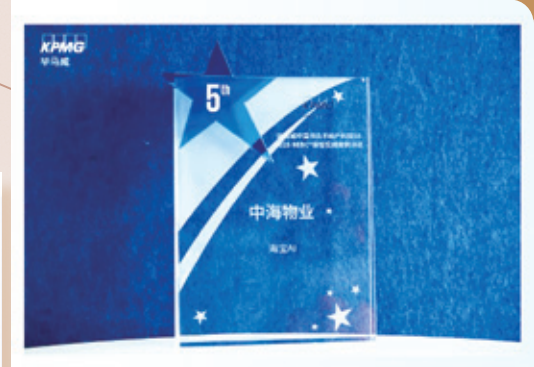
中海物業正式接管香港入境事務學院及青山灣入境事務中心項目，提供為期三年的專業保安服務，全力保障培訓設施的高效運作。

二零二五年度集團大事回顧(續)

十二月

榮獲畢馬威中國領先不動產科技50
AI突破獎

畢馬威中國領先不動產科技50榜單發佈會暨頒獎禮在深圳舉行，本次評選致力於發掘將AI深度融入業務、實現效率與體驗雙重躍升的行業標桿。中海物業憑藉「海寶AI」在業務實踐中的出色表現，成功入選「2025 REBC^AI新智實踐案例」，並獲得「AI突破獎」。



深化企業園區綜合服務



承接中興通訊股份有限公司南京雨花園區與河源基地兩大項目，服務全球領先的綜合通信解決方案提供商，提供涵蓋安保、保潔、綠化及設施維護的綜合性園區服務，持續深化在高科技企業園區領域的專業營運能力。

二零二五年集團榮譽獎項



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



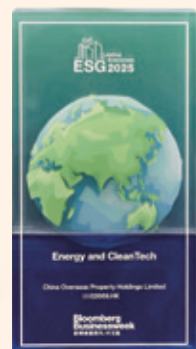
15



16



17



18

二零二五年集團榮譽獎項(續)

| 序號 | 綜合百強 | 頒發單位 |
|----|----------------------------|-------------|
| 1 | 2025 中國物業服務百強企業TOP3 | 北京中指資訊技術研究院 |
| 2 | 2025 中國物業服務力百強企業TOP1 | 克而瑞物管 |
| 3 | 2025 中國國有物業服務企業綜合實力100強第2名 | 克而瑞物管 |

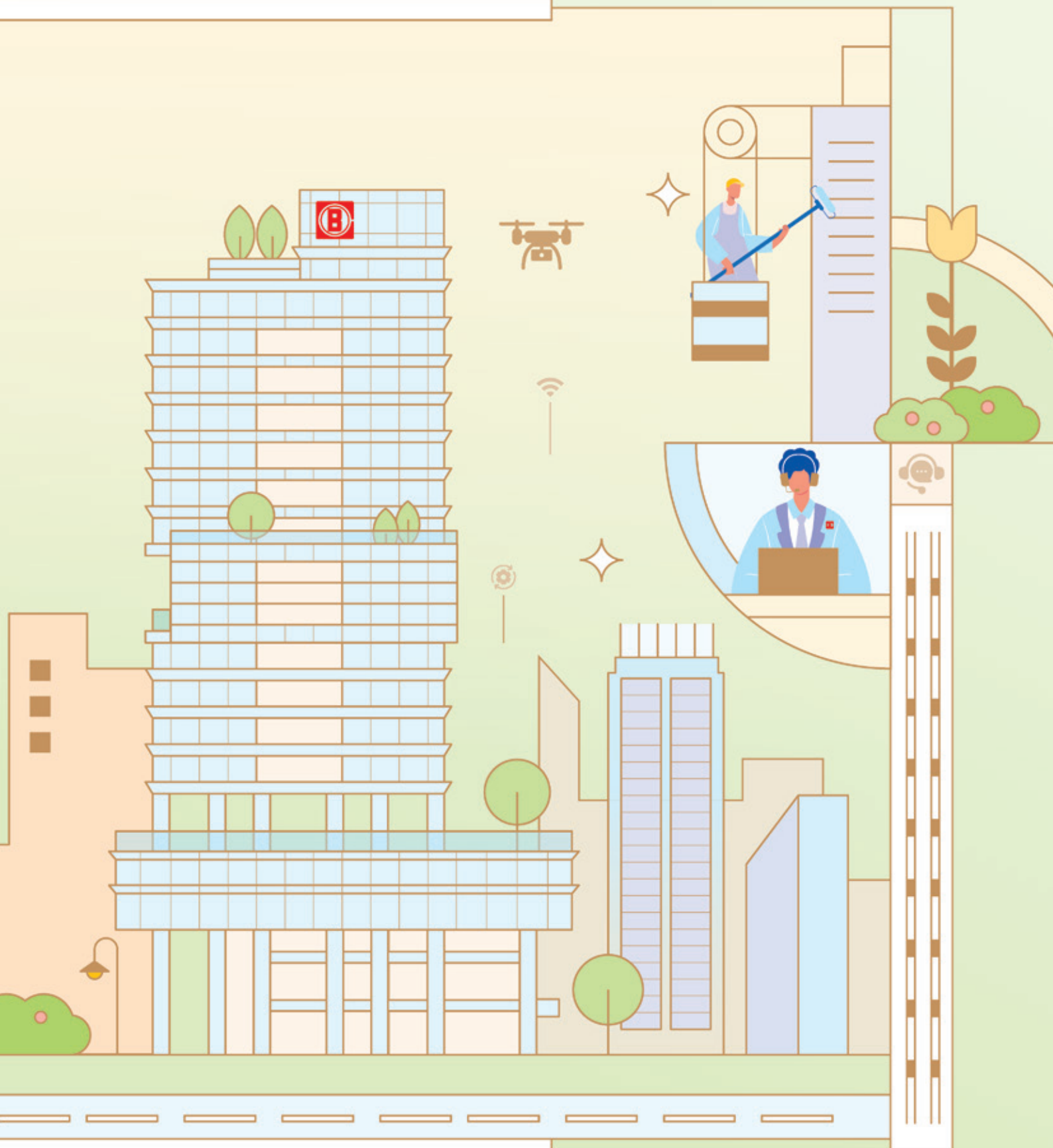
| 序號 | 上市央企 | 頒發單位 |
|----|-----------------------------|-------------|
| 4 | 2025 中國物業服務上市公司綜合實力TOP3 | 北京中指資訊技術研究院 |
| 5 | 2025 中國物業管理上市公司領先企業 - 高質量發展 | 克而瑞物管 |
| 6 | 2025 中國上市公司英華獎港股價值示範案例 | 中國基金報 |
| 7 | 2025 中國物業服務上市公司規模 TOP10第四名 | 北京中指資訊技術研究院 |

| 序號 | 品牌美譽 | 頒發單位 |
|----|------------------------|-------------|
| 8 | 2025 中國物業服務品牌影響力企業NO.1 | 中國房地產報社 |
| 9 | 2025 中國物業服務企業品牌價值100強 | 克而瑞物管 |
| 10 | 2025 中國物業服務品質領先品牌 | 北京中指資訊技術研究院 |
| 11 | 2025 中國物業服務專業化運營領先品牌企業 | 北京中指資訊技術研究院 |

| 序號 | 可持續發展 | 頒發單位 |
|----|-------------------------|----------------------|
| 12 | 2025 中國物業服務ESG發展優秀企業 | 北京中指資訊技術研究院 |
| 13 | 2025 中國物業ESG可持續發展領先企業 | 克而瑞物管 |
| 14 | ESG 企業傳訊獎 | 灼見名家 x 香港恒生大學ESG研究中心 |
| 15 | 2025 中國上市公司英華獎港股ESG示範案例 | 中國基金報 |
| 16 | ESG 卓越獎 | 香港上市公司商會 |
| 17 | ESG 領先企業 | 彭博商業週刊／中文版 |
| 18 | 能源及潔淨科技 | 彭博商業週刊／中文版 |

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」)截至二零二五年十二月三十一日止之全年綜合業績。本集團全年收益為人民幣14,959.9百萬元，較去年人民幣14,112.5百萬元*增加6.0%，經營溢利下跌9.5%至人民幣1,828.1百萬元(二零二四年：人民幣2,019.0百萬元*)。本公司普通股權持有人應佔溢利減少9.7%至人民幣1,366.8百萬元(二零二四年：人民幣1,514.3百萬元*)。每股基本及攤薄盈利為人民幣41.62仙(折合約為港幣45.34仙)(二零二四年：人民幣46.10仙*(折合約為港幣50.38仙*))。股東權益平均回報率為24.9%(二零二四年：32.9%*)。在充分考慮行業情況、本公司股息政策、資本市場期望、本年度業績表現及未來業務發展所需後，董事會建議宣派二零二五年度末期股息每股港幣10.0仙(二零二四年：港幣9.5仙)。連同已於二零二五年十月派發之中期股息每股港幣9.0仙(二零二四年：港幣8.5仙)，本年度的股息總額(不含已宣派上市十周年特別股息港幣1.0仙)將為每股港幣19.0仙(二零二四年：港幣18.0仙)，較去年上升5.6%。建議末期股息須待本公司股東於二零二六年六月十七日舉行之股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)上批准。

附註*：比較數據隨中建物業管理有限公司於共同控制下的業務合併而重新表述。

張貴清先生
主席兼執行董事

主席報告書(續)

二零二五年，全球經濟增速放緩，國際經貿環境急劇變化，單邊主義、保護主義升級，地緣政治衝突加劇，嚴重衝擊多邊貿易體系。國內經濟深刻轉型，深層次結構性矛盾問題顯現，消費、投資增長動力不足。儘管面對內外環境的雙重挑戰，中國作為全球第二大經濟體，經濟動能龐大、頂壓前行，向新向優方向發展，展現出強大韌性和蓬勃活力。年內，由於房地產市場仍在持續調整，物業管理行業增量市場縮小，利潤空間承壓。市場邏輯正在重塑，競爭格局亦在加劇，行業處於轉型關鍵期。在增量轉向存量、回歸服務本源、提升服務價值的新競爭環境下，機遇與挑戰並存，惟對尊重市場規律，敬業樂業者而言，機遇總大於挑戰。「十五五」規劃建議首次直接提及物業行業，反映出行業對社會及民生的重要性，物管企業將更多參與到城市更新、基層治理和民生保障等國家戰略當中。我們深信，中國經濟長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有改變，經濟結構將持續向「優」、發展動能持續向「新」、整體發展態勢持續向「好」的方向邁進。

二零二五年，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，領先地位更加鞏固。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匯聚成的城市，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、城市基礎服務的運營者、乃至城市升級服務的深度參與者，促進政府的基層治理、業主的權益管理、企業的商業行為，三力合一。



主席報告書(續)

中海物業為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，深耕港澳四十載，並於一九九一年進入中國內地，成果豐碩，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合。我們堅信「有品質，更溫暖」，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。二零二五年，中海物業圍繞「創效益、提品質、優市拓、強隊伍、守底線」的工作思路，在高質量發展的道路上邁出了堅實的一步。我們從服務發展大局出發，落實中央城市工作會議精神，助力建設現代化人民城市，紮實推動物業服務質量提升行動。年內深耕重點市場，提高規模與質量，市拓快速增長的同時，大力拓展城市運營服務。我們堅持以客戶為本，鑄就品質標桿，品牌引領不斷強化，行業地位進一步鞏固。我們推動改革創新，持續優化組織結構，加快推進數字化轉型。

中海物業持續深耕基礎服務質效，不斷提升項目履約質量以提升客戶滿意度。截至二零二五年末，中海物業進駐164座城市(含香港及澳門)，在管物業項目2,356個，服務面積超過4.78億平方米。旗下現有員工約38,042人，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。

我們深耕基礎業務，提升多元化服務能力，覆蓋住宅、商業、公建、城市服務四大業態，包括住宅、商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、航空、高鐵、道路橋樑、公交場站及其他公共設施等。年內，我們拓展優質增量項目，在商業、公建、城市服務業態重點發力。商業業態，新增合約包括西安中興通訊雁塔園區、南京中興通訊雨花園區、河源中興通訊基地及上海遠洋商業大廈，大客戶服務再上新台階。公建業態新簽中南大學、北京語言大學、航天工程大學、大連理工大學、瀋陽藥科大學、海南醫科大學、深圳市龍華區人民醫院及南通市第一人民醫院等。城市服務業態新簽天津東麗區西片區環衛一體化項目。在港澳地區，中標香港故宮文化博物館、香港藝術發展局總部等文旅藝術類項目；中標香港東區海濱長廊，開啟城市運營新篇章；新簽北區臨時農產品批發市場項目，實現香港漁護署轄下鮮活食品批發市場100%全覆蓋；中標香港警務處東九

主席報告書(續)

龍及西九龍員警總部和香港警務處員警學院偵緝訓練中心；新簽及續簽香港醫管局總部及轄下20間公立醫院，為香港衛生署最大物業服務商；進駐香港教育大學主校園、香港恒生大學創意薈，首次服務香港高校。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持續排名第一。

中海物業發展增值服務，聚焦社區資產、租售業務、美居業務、生活服務、運維管理、能源管理、任蟻集採、創新研發八大賽道，滿足民生所需，服務美好生活。

旗下社區增值服務品牌「優你互聯」圍繞「物業+生活服務」戰略，聚焦社區家庭全生命週期需求，建立社區空間運營、不動產增值服務、社區生活服務三大運營模式，提供資產運營、房屋租售、家庭裝修、家政服務、商品零售、旅遊休閒等數百項便民服務，通過不斷優化客戶體驗，為業主帶來更具融合創新的高質量美好生活。工程增值服務品牌「海博工程」把握高質量發展主軸，聚焦房產服務、智慧運維、能源管理、物資採購四大業務板塊，業務範圍全面覆蓋電梯更新及加裝、供應鏈服務、合同能源託管、節能改造、設備設施管理、新能源充電運營等。堅持圍繞產業鏈統籌規劃、推動差異化協同發展，依託品牌、服務、技術等優勢，推動新產業、新模式、新動能發展，加速物業工程增值領域全線升級。商業服務品牌「海納萬商」持續耕耘寫字樓、商業綜合體、酒店、產業園區、政府大型公建等領域，與多個行業頭部企業客戶建立良好合作，為客戶提供專業一站式商業物業管理服務。作為行業領先的商業物業管理企業，堅持對標國際標準，多維度打造提升標準化基礎服務能力；以貫穿項目全生命週期為主線，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；密切關注客戶的多樣化需求，以全業務鏈資產運營為新的發展動力。

科技子公司「興海物聯」以科技賦能主業，強化品牌核心價值，將項目運營管理平台與大數據管理平台融合升級為「星啟數字化平台」，構建品牌專屬數字化服務生態，賦能高質量發展，推動數字化轉型落地。依託城市運營業務方向及「星啟」核心技術積累，「興海物聯」輸出醫院、學校、城鎮街道、商寫等重點業態標準智慧物業方案，提升市拓智慧化



主席報告書(續)

競爭力。多業態項目均實現成功落地，核心項目部署應用順利，獲得合作方高度認可。科創領域持續突破，自研「星啟城市運營智慧管理平台」入選中建科創產品清單。年內新增多項專利及軟件著作權，發表一篇中文核心期刊論文；「星啟智慧空間產品體系」斬獲多項科技獎項，「EdgeBrain」榮獲倫敦國際發明展金獎，彰顯核心技術實力。

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，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」，建設人人享有的社會治理共同體。通過「三好」描繪「中海式物業管理現代化」的美好圖景，以響應客戶、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。

二零二五年，中海物業品牌影響力不斷提升，連續八年榮獲「中國物業服務品牌影響力企業 NO.1」，獲評「2025中國物業管理上市公司領先企業—高質量發展」、「2025中國物業服務力百強企業 TOP1」、「2025中國物業服務上市公司綜合實力 TOP3」及「2025中國國有物業服務企業綜合實力100強第2名」等多項嘉獎。位列 MSCI中國全股票小盤指數成份股，持續獲納入滬港通、深港通及恒生物業服務及管理指數，獲得資本市場充分肯定。中海物業始終秉承並踐行可持續發展理念，推進ESG全過程融入生產經營各個環節，積極履行央企責任擔當。憑藉環境、社會及治理的良好表現，成功獲得「2025中國物業ESG可持續發展領先企業」、「2025中國物業服務ESG發展優秀企業」、「ESG領先企業」及「2025中國上市公司英華獎港股ESG示範案例」等權威榮譽。

中海物業堅持「人才興企」戰略，秉持「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才管理理念，將員工視為企業發展和價值創造的源泉，打造「戰略、組織、人才、機制、文化」五位一體的人力資源管理體系，通過三大關鍵舉措推進「人才興企」，為企業可持續增長注入長效動力。一是強化組織管控，以「業務保障、效率優先、職能聚焦」為組織調整核心，持續推動地區公司組織彈性升降，強化組織效能提升。二是聚焦關鍵人才多措並舉，制定專項培養計劃。「領軍計劃」聚焦領導人員「領導力、戰鬥力、執行力」提升；「領航計劃」圍繞項目負責人「選育用留」全生命週期發展，全年覆蓋1,400餘人，夯實基礎業務人才底座；「啟航計劃」關注高潛管培生培養，啟動管培生成長動能。「薪燃計劃」賦能600餘名講師，打

主席報告書(續)

造集團師課認證品牌。持續深化賦能業務人才，通過「行活培訓」、「技能認證」等建強專業優勢。三是推動戰略落地，圍繞「中海式物業管理現代化」人才規劃目標，推動人均營收及利潤較「十三五」末期取得顯著提升，達成「規模合理、結構均衡、素質優良、活力高效」的人才隊伍建設目標。

二零二五年，乃本集團「十四五」戰略規劃收官之年。回首「十四五」，中海物業應對挑戰、把握機遇、修煉內功、穩中求進，改革發展邁上了新的台階。

這五年，我們圍繞三大主線實幹篤行，堅定執行發展戰略，擦亮「第一管家」金字招牌，實現了跨越式增長。從小區走向城市：走出小區圍牆，服務邊界不斷拓展，覆蓋住宅、商業、公建、城市服務四大業態；積極佈局城市運營服務，初步構建起服務城市全域的綜合能力體系。從社區服務走向基層治理：牢記初心使命，在ESG實踐中樹立央企標桿，在保障民生、促進就業、服務社會中體現中海擔當。從勞動密集走向智慧物業：以科技創新驅動轉型、推進智慧物業體系落地；構建以項目運營管理為核心的五大數字化平台，打造多業態智慧服務場景，積累核心技術知識產權。在三大主線的戰略牽引下，中海物業管理面積、營業收入、股東應佔溢利均實現翻番；人均效能顯著提升，管理費率持續下降；內生增長與市場拓展並進、基礎服務與增值服務並重的發展格局持續鞏固；市場地位全面鞏固、重回行業第一梯隊，更成為唯一獲國務院國資委認定「中央企業品牌引領行動優秀服務品牌」的物企。

「十四五」期間，中海物業把握行業發展的窗口期，實現了持續、均衡、健康的高質量發展。面對行業轉型期的「十五五」，我們將堅定地「求穩」與「謀新」：堅持穩健經營、提質增效；堅持培育新賽道、謀求新收益。我們立足行業高質量發展新階段，結合國家戰略導向、行業發展趨勢及自身核心優勢，科學謀劃「十五五」，形成「1345」戰略規劃：以穩居綜合實力第一梯隊為發展主線，力爭實現行業領先；堅持以客戶為中心優化業務邏輯，著力打造住宅服務、非住服務、創新增值業務三大核心業務版塊，精準響應多元場景、各類客群的服務需求；持續強化好服務、好投拓、好運營、好組織四項關鍵業務體系，構建堅實高效的內部保障能力；搭建大客戶關係、項目管理、智慧物業、合作商管理、共享中心五個業務生態系統，實現對內賦能提效、對外開放輸出，以自身高質量發展助力行業轉型升級。



主席報告書(續)

踏入二零二六年，中海物業將突出「穩」和「新」，著力推進「穩增長、提品質、促創新、強隊伍、守底線」路線。以戰略引領確保「十五五」良好開局；突出破局攻堅解決重點難點問題；以系統思維全面協調推進；強化組織保障持續激發內生動力。

中海物業將持續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的價值，以「人才隊伍、企業風貌」彰顯現代化管理水平的表現，全面推進生態鏈合作、服務體系、科技應用、品牌建設、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。

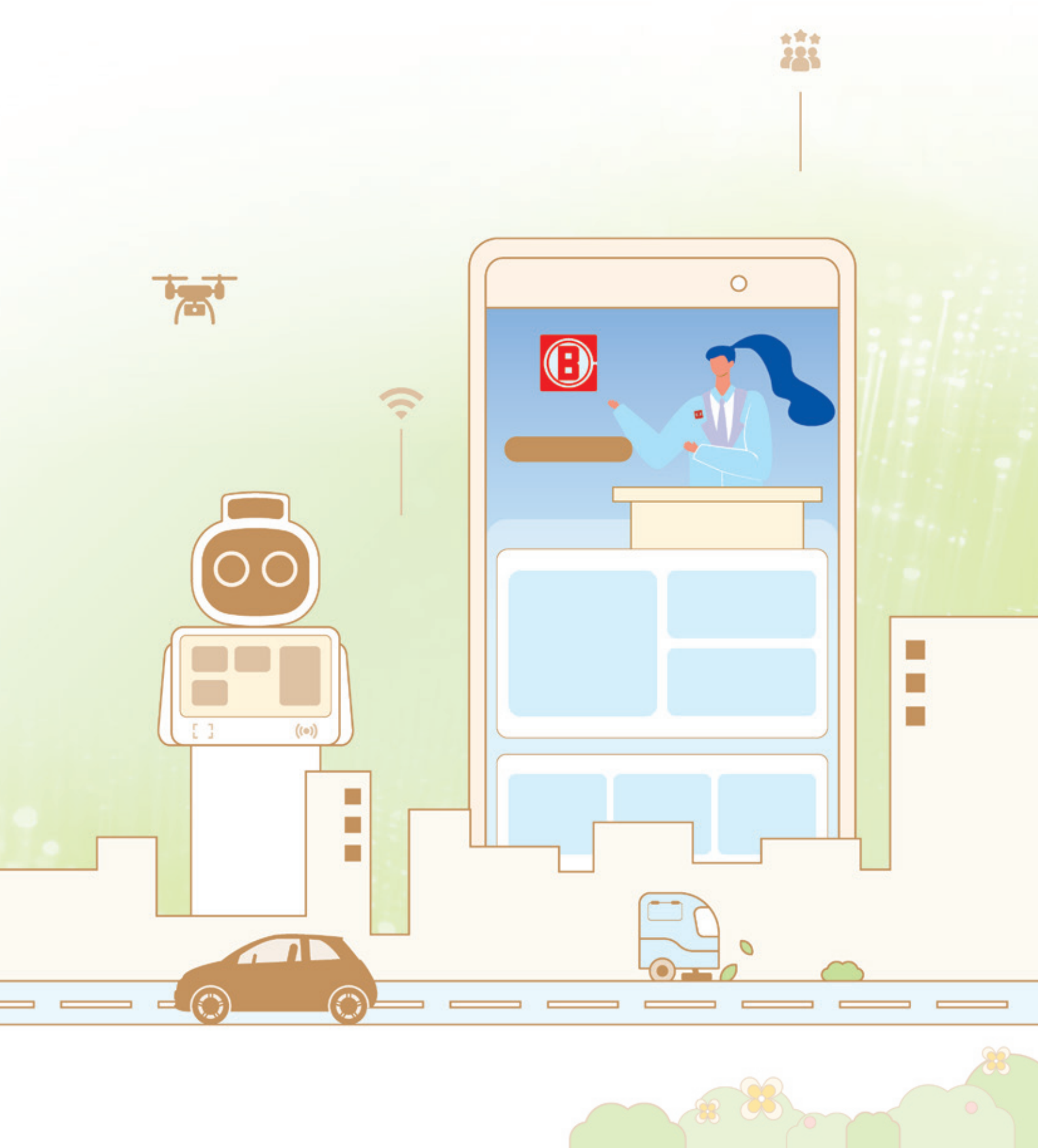
張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二六年三月二十六日

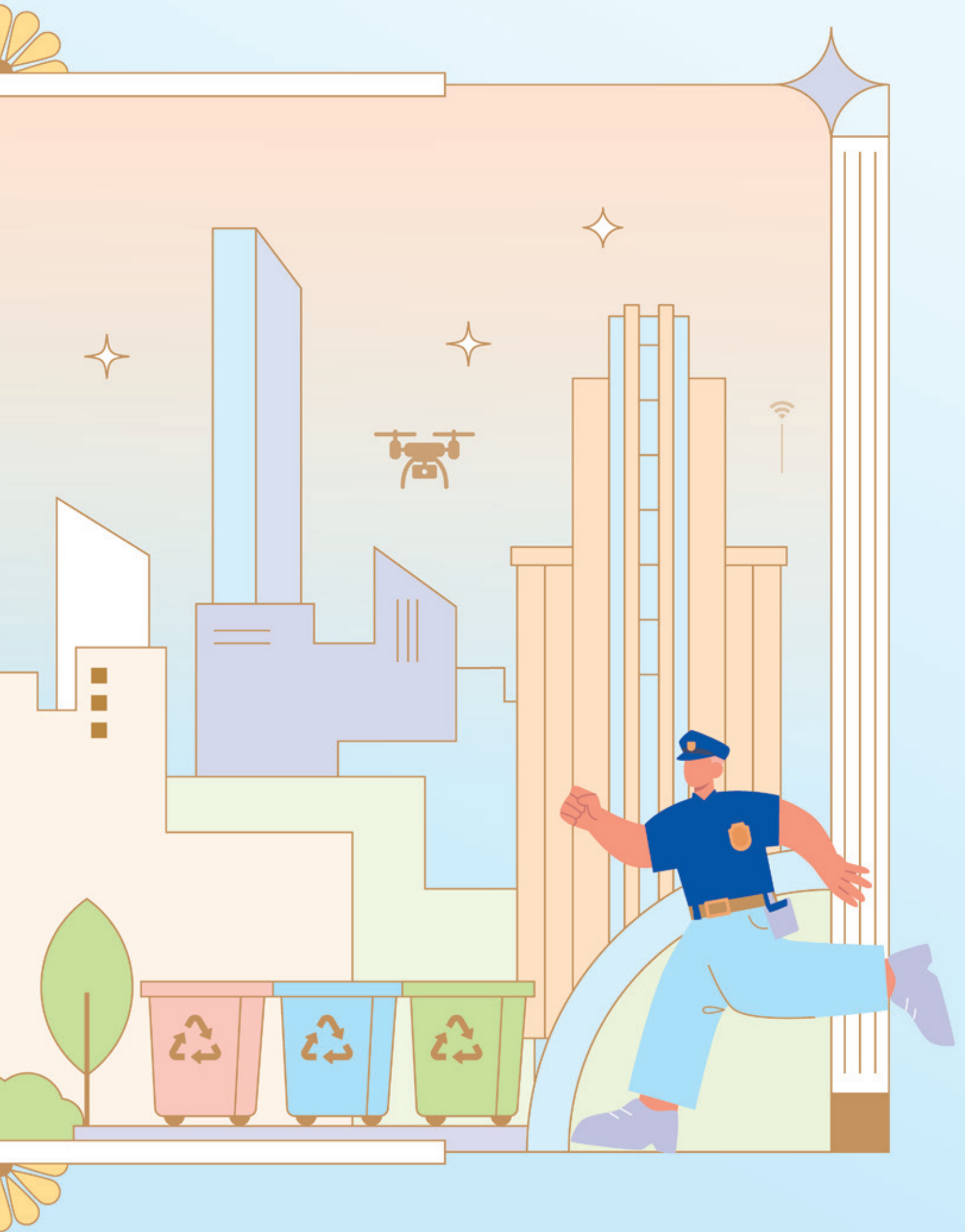


主席報告書(續)



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、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、航空、高鐵、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。我們為客戶提供高質素及高水平的服務來提升客戶的滿意度，並致力為所管理的物業保值增值，以鞏固我們於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，我們穩步擴大客戶資源及業務規模，主要透過均衡及豐富的市場業態以持續獲得不同項目。其中，誠如本公司於二零二五年十二月二十四日之公告，為落實本集團作為城市空間的綜合服務運營商的戰略定位，本集團向中國建築集團有限公司之全資附屬公司－中建物業管理有限公司(「目標公司」)注資人民幣39.0百萬元以取得70%控股權，令其成為本集團附屬公司，進一步鞏固了本集團的收入來源並提升市場競爭力。根據會計準則，目標公司的財務報表以合併會計法併入本集團的綜合財務報表，去年的比較數據亦因而被重新表述。

過去一年，物業管理市場受整體經濟環境影響，在合約履約期及續約階段，行業整體均面對降價、退盤等因素的困擾。面對嚴峻挑戰，本集團秉持穩健作風，實事求是，成功接獲新增訂單90.9百萬平方米，當中85.1%來自獨立第三方。新簽約總額約達人民幣5,237.3百萬元。同時，本集團持續優化業務結構及進行虧損項目治理，在平衡取捨規模與效益的利害關係下，約滿／退盤項目為55.6百萬平方米。

於二零二五年十二月三十一日，在管面積較去年年底增加8.0%或35.3百萬平方米至477.6百萬平方米(二零二四年：442.3百萬平方米(重新表述))。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

下表載列於截至二零二五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) | 13.5 | 14.9% | 1,149.1 |
| 獨立第三方 | 77.4 | 85.1% | 4,088.2 |
| 加總 | 90.9 | 100.0% | 5,237.3 |

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)。



上海中海翡翠湖岸別墅



深圳中海九號公館



深圳龍華區人民醫院

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

近年，住戶增量市場受地產行業深度調整下行影響，令合約轉化率放緩，同時存量市場經營及價格競爭環境亦漸趨激烈，抑壓行業過往快速擴張形勢，行業必需急速求變。因此，本集團竭力成為城市空間的綜合服務運營商，並推動客戶資源縱向及橫向挖掘，除穩固已有客戶資源，亦積極挖掘新型客戶資源，實現多業態並進。年內，新增訂單中，非住宅項目面積佔比較多，為68.4%(當中，城市運營類佔49.5%)，其餘31.6%為住宅項目。而新簽訂的合約額分別約達人民幣3,130.2百萬元及人民幣2,107.1百萬元。

下表載列於截至二零二五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 | 28.7 | 31.6% | 2,107.1 |
| 非住宅項目* | 62.2 | 68.4% | 3,130.2 |
| — 商寫園區類* | 17.2 | 18.9% | 1,164.4 |
| — 城市運營類* | 45.0 | 49.5% | 1,965.8 |
| 加總 | 90.9 | 100.0% | 5,237.3 |

* 為了更好地表述集團作為城市空間的綜合服務運營商定位，本集團將非住宅項目的類型重新定義為「商寫園區類」和「城市運營類」。

由於中國房地產市場仍處調整轉型過程，資產價格下跌，供強需弱矛盾突出，物業管理行業位處產業鏈下游，整體增幅持續放緩。面對經濟環境嚴峻挑戰，本集團靈活應對市場變化，及時調整經營策略，截至二零二五年十二月三十一日，整體收益較去年好，上升達6.0%至人民幣14,959.9百萬元(二零二四年：人民幣14,112.5百萬元(重新表述))，主要由於(i)物業管理服務在管面積的持續增長；及(ii)非住戶增值服務業務上升，惟升幅受住戶增值服務業務倒退及停車位銷售下跌而部分抵銷。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

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 | | | | | |
|---------|--------------|------------|--------|-----------------|-----------|---------|
| | 二零二五年 | | 二〇二四年 | | 變化 | |
| | 收益 | | 收益 | | | |
| | 佔比 | 人民幣千元 | 佔比 | 人民幣千元 (重新表述) | 人民幣千元 | 百分比 |
| 物業管理服務： | | | | | | |
| — 包幹制 | 76.7% | 11,478,344 | 74.5% | 10,516,036 | 962,308 | 9.2% |
| — 酬金制 | 1.7% | 250,682 | 1.7% | 238,973 | 11,709 | 4.9% |
| | 78.4% | 11,729,026 | 76.2% | 10,755,009 | 974,017 | 9.1% |
| 增值服務： | | | | | | |
| — 非住戶 | 13.0% | 1,939,848 | 13.0% | 1,828,734 | 111,114 | 6.1% |
| — 住戶 | 8.1% | 1,218,558 | 9.8% | 1,384,606 | (166,048) | (12.0)% |
| | 21.1% | 3,158,406 | 22.8% | 3,213,340 | (54,934) | (1.7)% |
| 停車位買賣業務 | 0.5% | 72,439 | 1.0% | 144,195 | (71,756) | (49.8)% |
| 加總 | 100.0% | 14,959,871 | 100.0% | 14,112,544 | 847,327 | 6.0% |

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

面對行業正處於由增量擴張轉向存量提質的變革轉型期，本集團堅定以「求穩」和「謀新」為導向，並加大前期資源投入，以提升品質、加強管理能力、保持發展動力為主，惟其回本需時，短期內難免影響了利潤生產速度。本集團仍一如既往，持續透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等嚴格的成本管控措施約束直接經營成本的增幅。年內，直接經營成本升幅高於收益增長速度，按年上升8.0%至人民幣12,712.6百萬元(二零二四年：人民幣11,775.6百萬元(重新表述))。因此，毛利率下降至15.0%(二零二四年：16.6%(重新表述))，毛利亦較去年減少3.8%至人民幣2,247.3百萬元(二零二四年：人民幣2,336.9百萬元(重新表述))。

本年其他淨收入及收益為人民幣136.4百萬元(二零二四年：人民幣200.5百萬元(重新表述))，主要為來自銀行存款的有效庫務資金管理而帶來利息收入人民幣103.2百萬元，及稅務優惠政策補助及政府補貼人民幣30.6百萬元。

年內，自有投資物業之公允價值變動虧損為人民幣6.3百萬元(二零二四年：公允價值變動虧損人民幣6.7百萬元)。

經扣除本年的銷售及行政費用人民幣420.9百萬元(二零二四年：人民幣435.3百萬元(重新表述))及金融資產及合同資產的淨減值計提人民幣128.3百萬元(二零二四年：人民幣76.4百萬元(重新表述))後，經營溢利下降9.5%至人民幣1,828.1百萬元(二零二四年：人民幣2,019.0百萬元(重新表述))。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)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11.1%計提(二零二四年：8.6%(重新表述))，年內減值為人民幣120.7百萬元(二零二四年：人民幣82.5百萬元(重新表述))；及(ii)代業主支付按酬金制管理物業的款項淨減值人民幣6.5百萬元(二零二四年：淨減值沖回人民幣6.4百萬元)。

由於除稅前溢利下跌，所得稅費用按不同地域應課稅率計提下，較去年減少8.2%至本年人民幣450.4百萬元(二零二四年：人民幣490.3百萬元(重新表述))。其中，就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的本年及遞延預扣所得稅計提人民幣36.8百萬元(二零二四年：人民幣31.7百萬元)已於本年入賬。

總結，截至二零二五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達人民幣1,366.8百萬元(二零二四年：人民幣1,514.3百萬元(重新表述))，較去年下跌9.7%。

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。於二零二五年，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，但同時在平衡取捨規模與效益的利害關係下，我們持續優化業務結構及進行虧損項目治理。在管面積上升至477.6百萬平方米，較去年增加8.0%（二零二四年：442.3百萬平方米(重新表述)），其來自獨立第三方的在管面積比例為42.7%（二零二四年：40.8%(重新表述)）。

下表載列於年末時本集團按項目來源的在管面積明細：

| | 於二零二五年十二月三十一日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|-----------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 在管面積 | | 在管面積 | |
| 項目來源： | 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 | 273.5 | 57.3% | 261.8 | 59.2% |
| 獨立第三方 | 204.1 | 42.7% | 180.5 | 40.8% |
| 加總 | 477.6 | 100.0% | 442.3 | 100.0% |

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，從而持續拓展業務並令業態更趨均衡，業務範圍涵蓋商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、航空、高鐵、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，並全面推進落實我們作為城市空間的綜合服務運營商之戰略定位。於二零二五年十二月三十一日，非住宅在管面積佔比為31.4%（二零二四年：30.3%(重新表述)），當中，城市運營類佔20.7%（二零二四年：19.1%(重新表述)）。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

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： | 於二零二五年十二月三十一日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|----------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 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 | 327.8 | 68.6% | 308.3 | 69.7% |
| 非住宅項目* | 149.8 | 31.4% | 134.0 | 30.3% |
| — 商寫園區類* | 51.0 | 10.7% | 49.4 | 11.2% |
| — 城市運營類* | 98.8 | 20.7% | 84.6 | 19.1% |
| 加總 | 477.6 | 100.0% | 442.3 | 100.0% |

* 為了更好地表述集團作為城市空間的綜合服務運營商定位，本集團將非住宅項目的類型重新定義為「商寫園區類」和「城市運營類」，比較數據亦因而重新表述。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之78.4%(二零二四年：76.2%(重新表述))，較去年增加9.1%至人民幣11,729.0百萬元(二零二四年：人民幣10,755.0百萬元(重新表述))，增幅主要來自在管面積的提升，當中，新擴展之城市運營業務發展如期，收入增幅及速度尤其顯著。

年內，來自包幹制及酬金制的物業管理合同的收益分別佔分部收益之97.9%及2.1%(二零二四年：分別佔97.8%(重新表述)及2.2%(重新表述))。



深圳中海深灣玖序



西安中海曲江大城華宸

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

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 | | | | | |
|---------|--------------|--------|------------|--------|---------|-------|
| | 二零二五年 | | 二零二四年 | | 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 | 11,478,344 | 97.9% | 10,516,036 | 97.8% | 962,308 | 9.2% |
| — 住宅類 | 6,585,508 | 56.2% | 6,239,153 | 58.0% | 346,355 | 5.6% |
| — 商寫園區類 | 2,462,620 | 21.0% | 2,329,981 | 21.7% | 132,639 | 5.7% |
| — 城市運營類 | 2,430,216 | 20.7% | 1,946,902 | 18.1% | 483,314 | 24.8% |
| 酬金制 | 250,682 | 2.1% | 238,973 | 2.2% | 11,709 | 4.9% |
| 加總 | 11,729,026 | 100.0% | 10,755,009 | 100.0% | 974,017 | 9.1% |

於二零二五年十二月三十一日，包幹制和酬金制的在管面積比率為84.3%對15.7%(二零二四年：83.3%(重新表述)對16.7%(重新表述))。

下表載列於年末時本集團按合約制的在管面積明細：

| | 於二零二五年十二月三十一日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 在管面積 | | 在管面積 | |
| | 百萬平方米 | 百分比 | 百萬平方米 | 百分比 |
| | (重新表述) | | | |
| 合約制： | | | | |
| 包幹制的物業管理合同 | 402.4 | 84.3% | 368.3 | 83.3% |
| 酬金制的物業管理合同 | 75.2 | 15.7% | 74.0 | 16.7% |
| 加總 | 477.6 | 100.0% | 442.3 | 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物業管理合同的分部毛利率分別為12.4%及100.0%(二零二四年：分別為14.0%(重新表述)及100.0%)。綜合而言，本年加權平均物業管理服務分部毛利率下跌至14.3%(二零二四年：15.9%(重新表述))。包幹制毛利率下跌主要由於(i)傳統物業管理市場受制於降價及退盤等因素；(ii)地產行業下行令增量擴張及合約轉化速度放緩，均影響收入增長速度。然而本集團仍積極透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等多項措施，舒緩成本上升壓力。

整體而言，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部毛利較去年下跌2.3%，至人民幣1,675.4百萬元(二零二四年：人民幣1,714.7百萬元(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 | | | | | |
|---------|--------------|--------|-----------|--------|----------|--------|
| | 二零二五年 | | 二零二四年 | | 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 | |
| 物業管理服務： | | | | | | |
| — 包幹制 | 1,424,712 | 12.4% | 1,475,688 | 14.0% | (50,976) | (3.5)% |
| — 酬金制 | 250,682 | 100.0% | 238,973 | 100.0% | 11,709 | 4.9% |
| 加總 | 1,675,394 | 14.3% | 1,714,661 | 15.9% | (39,267) | (2.3)% |



升級智慧服務

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減少10.7%至人民幣1,385.4百萬元(二零二四年：人民幣1,551.3百萬元(重新表述))。



營造潔淨家園



守護業主安全

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

非住戶增值服務



設備維修



設施檢修

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。於截至二零二五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%(二零二四年：13.0%(重新表述))，並增加6.1%至人民幣1,939.8百萬元(二零二四年：人民幣1,828.7百萬元)。子分部收益增加主要由於港澳地區於年內加大承接大型政府項目的維修保養工程服務帶動，惟內地地產行業下行，減少了物業發展商對工程服務、交付前服務(如發展中物業賣場示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)、銷項查驗服務及顧問諮詢服務的需求，令升幅有所抑壓。

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 | | | |
|----------|--------------|-----------|-----------|---------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 | 變化 | |
| | 子分部收益 | 子分部收益 | 人民幣千元 | 百分比 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 百分比 |
| 非住戶增值服務： | | | | |
| 工程服務 | 1,346,362 | 1,029,729 | 316,633 | 30.7% |
| 交付前服務 | 495,991 | 596,010 | (100,019) | (16.8)% |
| 銷項查驗服務 | 80,262 | 153,788 | (73,526) | (47.8)% |
| 顧問諮詢服務 | 17,233 | 49,207 | (31,974) | (65.0)% |
| 加總 | 1,939,848 | 1,828,734 | 111,114 | 6.1% |

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下跌至7.2%(二零二四年：13.1%)，主要反映(i)智慧化工程投入研發成本攤銷費用上升影響，令項目首度錄得虧損；(ii)內地地產行業深度調整下行帶來的激烈價格競爭，令其他工程類及交付前業務的毛利率普遍下滑；及(iii)業務組合變化中，港澳地區工程項目毛利率較低的影響。整體而言，子分部毛利下跌41.9%至人民幣139.7百萬元(二零二四年：人民幣240.3百萬元)。

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56.4%至人民幣63.8百萬元(二零二四年：人民幣146.5百萬元)。

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。

於截至二零二五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8.1%(二零二四年：9.8%(重新表述))，並下跌12.0%至人民幣1,218.6百萬元(二零二四年：人民幣1,384.6百萬元)，主要受經濟轉型期間，內需消費趨於謹慎下，零售消費、美居服務、商業服務運營及公共空間租賃協助的需求轉趨疲弱，儘管部份自主經營及招商營銷業務帶來一定的業務量增幅。此外，社區資產經營服務透過二手房產買賣、租賃中介服務，並加大與地產商協作帶來更多的中介服務費用分成，舒緩了居家生活服務等的跌幅。



空間煥新

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

住戶增值服務(續)

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 | |
|---------------|--------------|-----------|-----------|---------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 | | |
| | 子分部收益 | 子分部收益 | 人民幣千元 | 百分比 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | |
| 住戶增值服務： | | | | |
| 社區資產經營服務 | 649,731 | 619,189 | 30,542 | 4.9% |
| 居家生活服務及商業服務運營 | 568,827 | 765,417 | (196,590) | (25.7)% |
| 加總 | 1,218,558 | 1,384,606 | (166,048) | (12.0)% |



房屋租售



商企服務

儘管收入下降，住戶增值服務子分部毛利率仍上升至34.0%（二零二四年：25.5%），主要由於以下的綜合影響(i)調節銷售組合結構以強化核心業務，並透過自主經營及招商營銷降低成本，有效提升居家生活服務、零售消費、美居服務等業務的毛利率；及(ii)有賴毛利率較高的社區資產經營服務業務量增加所致。整體而言，子分部毛利增加17.6%至人民幣414.6百萬元（二零二四年：人民幣352.5百萬元）。

於扣除子分部費用及貿易應收款減值後，住戶增值服務之子分部利潤較去年上升18.2%，至人民幣388.8百萬元（二零二四年：人民幣328.9百萬元）。

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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於出售車位較去年少，為1,037個(二零二四年：2,224個)，令停車位買賣業務分部收益減少至人民幣72.4百萬元(二零二四年：人民幣144.2百萬元)，分部利潤亦減少至人民幣17.6百萬元(二零二四年：人民幣29.5百萬元)。

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。於二零二五年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣5,202.6百萬元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣4,477.8百萬元(重新表述))。

銀行結餘及現金較去年年底增加7.5%至人民幣6,270.7百萬元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣5,832.7百萬元(重新表述))，其中人民幣佔98.4%，而港幣/澳門幣則佔1.6%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之短期無抵押人民幣借貸為人民幣50.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣50.0百萬元)。年內，借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為2.7%。

資本開支

於截至二零二五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160.9百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

除上述披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團並無其他重大收購、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上升／下跌。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



推動義工志願服務



保障客戶信息安全



共繪城市綠色生態

在二零二五年，中海物業不斷提升環境、社會及管治工作實踐的廣度和深度：

- 一 積極響應國家碳中和戰略，深入貫徹國家「雙碳」決策部署，繼續以已發佈的《中海物業集團有限公司碳中和白皮書》為指引，開展系統性的碳排查與分析，碳排放強度和能源消耗密度持續下降；

管理層討論及分析(續)

可持續發展方針及表現(續)

- 聯動多方資源，積極開展鄉村振興和社區公益活動，鄉村振興全年幫扶效益覆蓋5,900多戶；香港大埔宏福苑火災發生後全力支持受災社區，彰顯央企社會責任；
- 於客戶資訊安全與隱私保護領域再獲突破，成功取得ISO27701隱私資訊管理體系首次認證，全面提升資訊安全治理能力。

資本承擔及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣20.0百萬元，主要與購置軟件系統相關。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447.7百萬元。

同時，為替代本集團參加中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)、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，本公司向其提供截止至二零二五年十二月三十一日止之公司擔保，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。

(註：誠如本公司於二零二五年十二月九日之公告，本公司繼續向中國海外發展提供自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止之公司擔保總額共人民幣20.0百萬元。)

除上文所披露外，於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

報告期後重大事項

於截至二零二五年十二月三十一日止年度後，並無對集團表現及財務狀況涉及重大影響的重大事項發生。

僱員

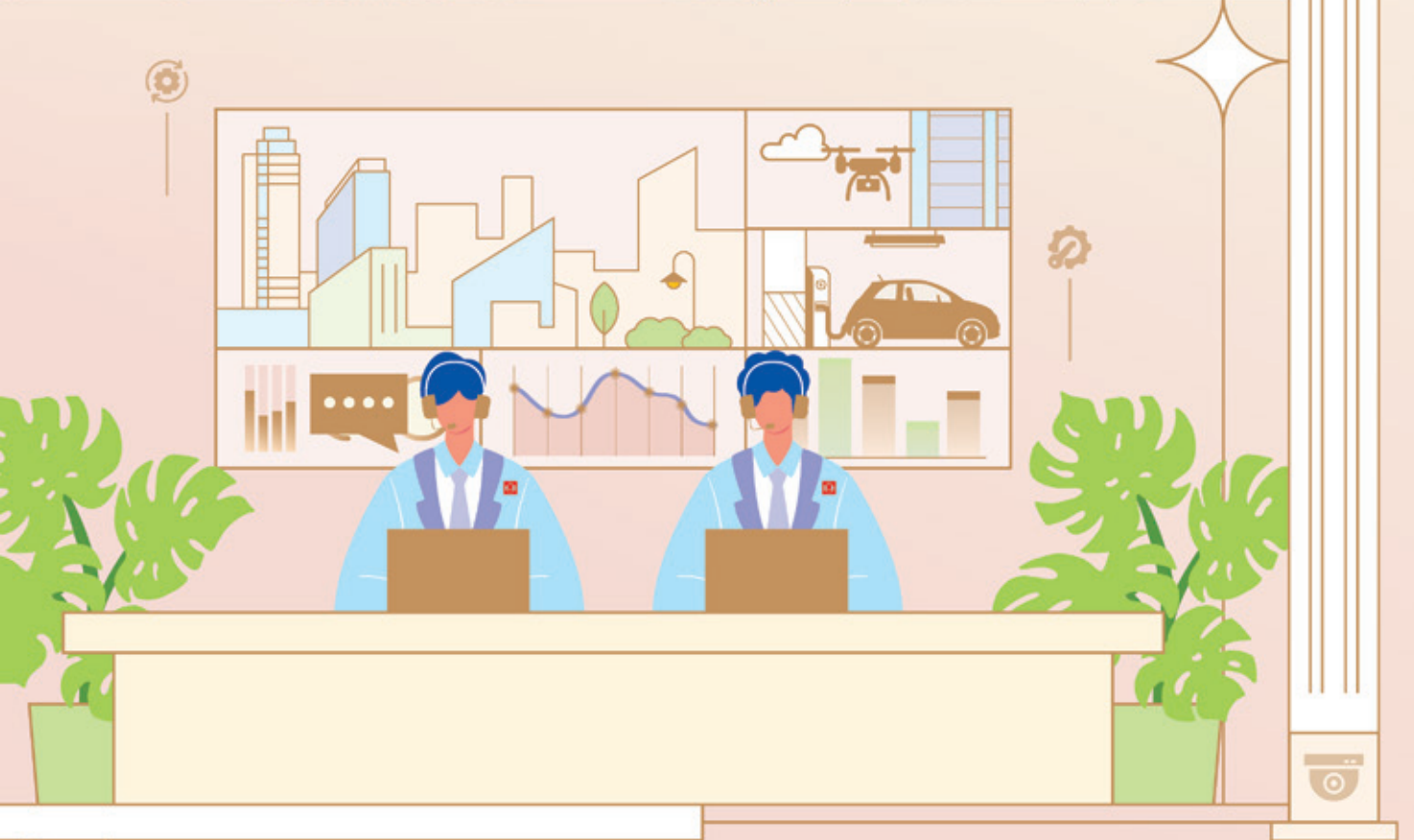
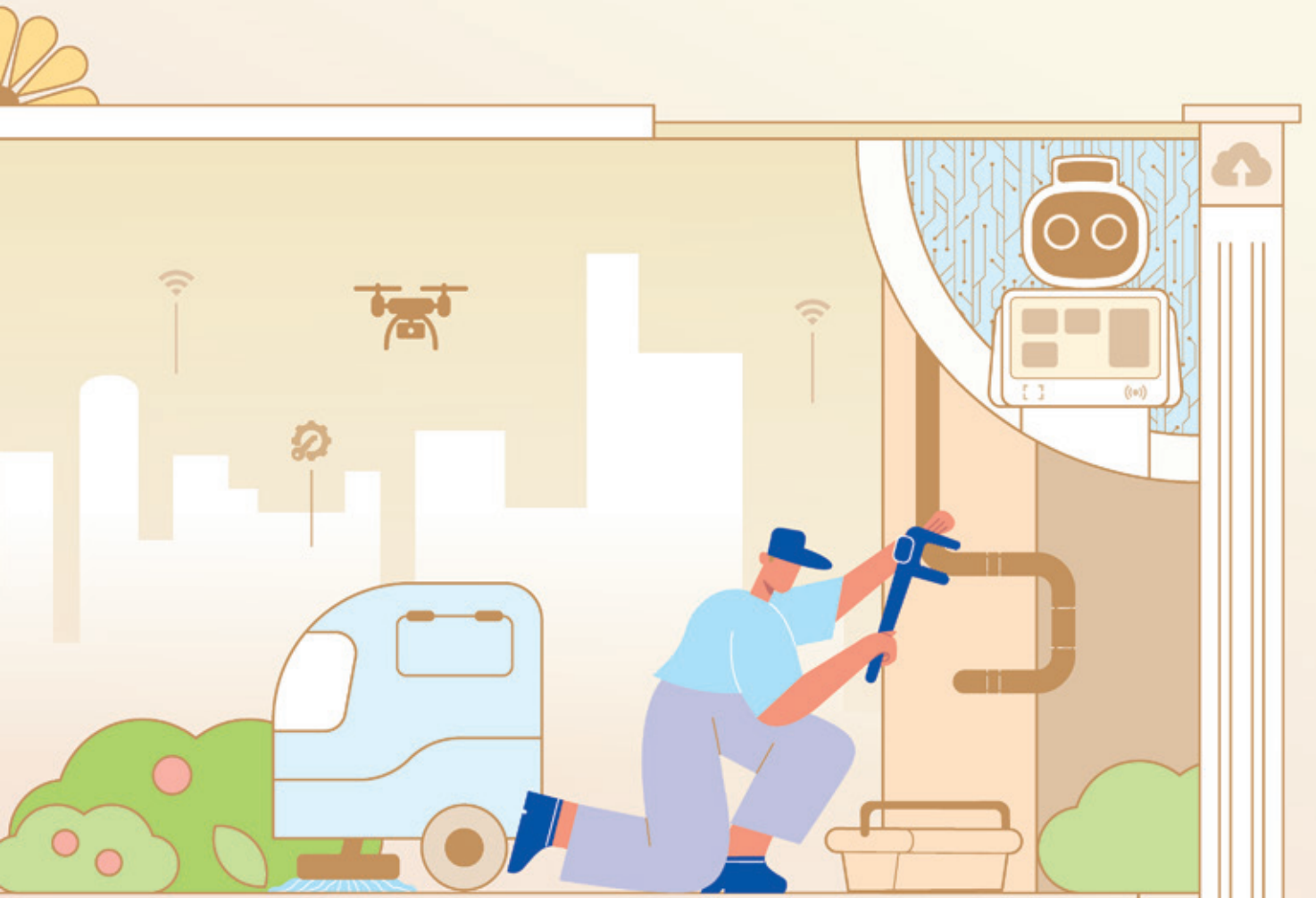
於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用約38,042名員工(於二零二四年十二月三十一日：38,760名(重新表述))。

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣4,220.4百萬元(二零二四年：人民幣4,524.2百萬元(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3,941.9百萬元(二零二四年：人民幣4,214.5百萬元(重新表述))及人民幣278.5百萬元(二零二四年：人民幣309.7百萬元(重新表述))。

本集團的全方位培訓課程為員工提供課堂及在線培訓，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。

於截至二零二五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。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匯聚成的城市，本集團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、城市基礎服務的運營者、乃至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。

本集團提出「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，以響應客戶、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。



企業管治報告(續)

企業策略、業務模式及文化(續)

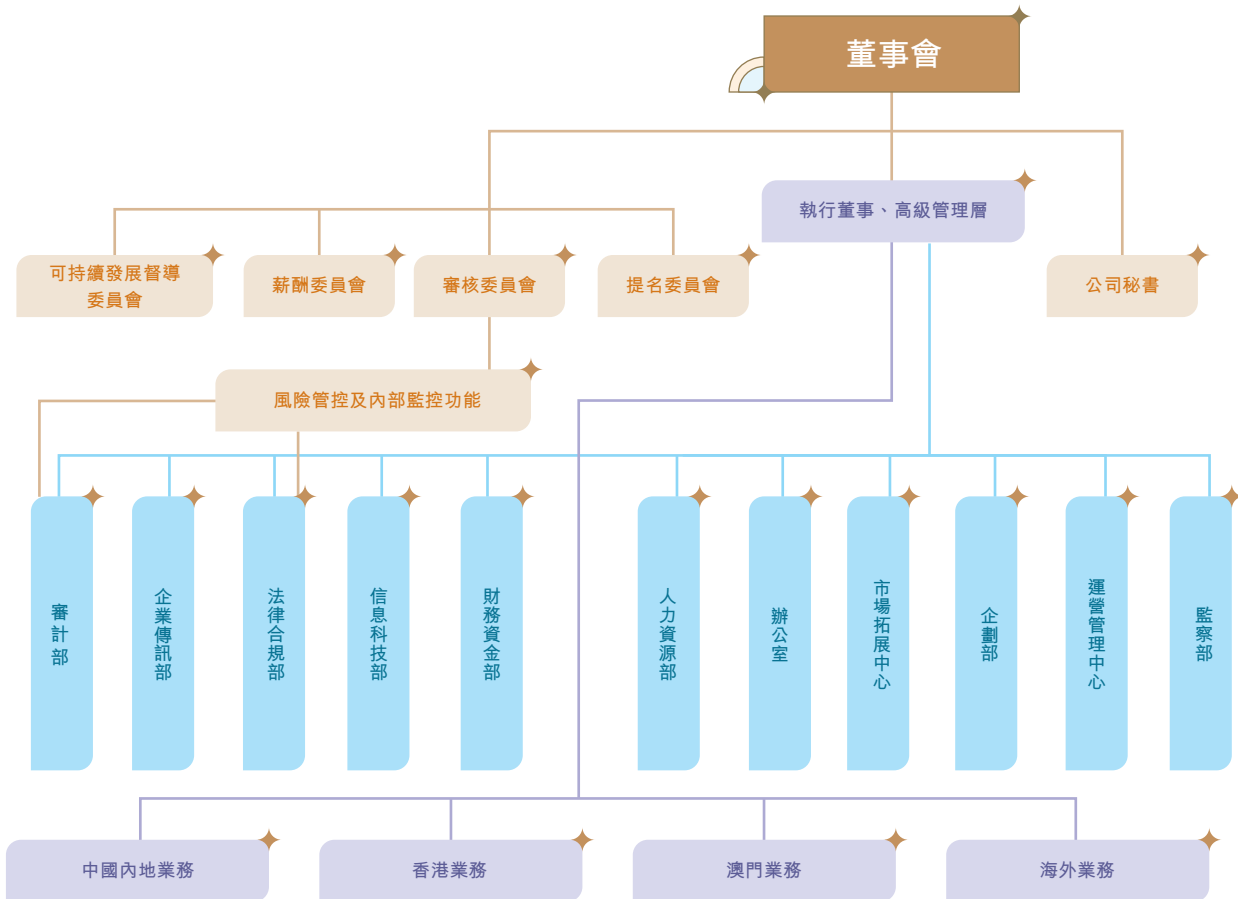
本集團的策略、業務及財務回顧詳情載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。



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。

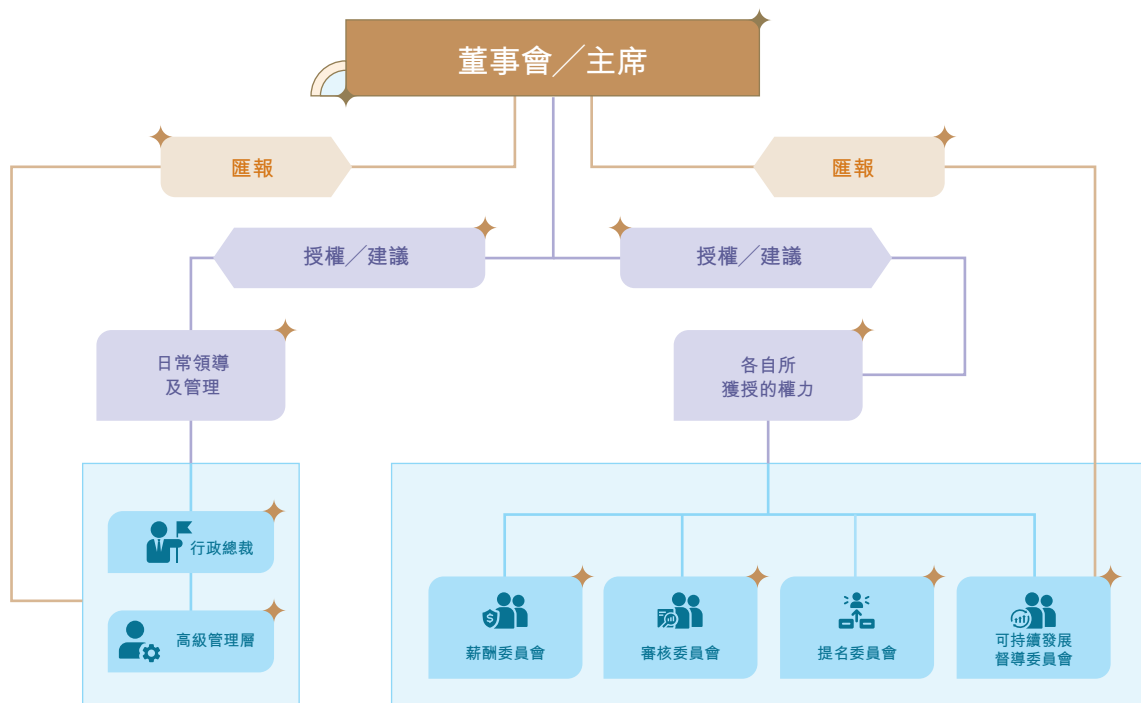
企業管治報告(續)

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

由於蘇錦樑先生於二零二五年十二月十三日逝世，本公司短暫不符合上市規則第3.10(1)條、3.10A條、3.21條、3.25條及3.27A條的規定，但自蔡榮星先生於二零二六年二月一日獲委任為獨立非執行董事、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後，本公司已重新符合所有上市規則的規定。按上市規則第3.10條及第3.10A條的規定，獨立非執行董事數量佔董事會成員人數至少三分之一且其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

於截至二零二五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：

| | 董事任期 (至最接近之 年數) | 於股東週年大會 獲重選年份 |
|---------------------------|-----------------------|------------------|
| 執行董事： | | |
| 張貴清先生(主席) | 6 | 二零二三年 |
| 肖俊強先生(行政總裁) | 3 | 二零二三年 |
| 甘沃輝先生(財務總監) | 10 | 二零二五年 |
| 龐金營先生(副總裁，於二零二五年十月二十八日辭任) | | |
| 非執行董事： | | |
| 郭磊先生 | 4 | 二零二五年 |
| 吳溢穎女士 | 1 | 二零二五年 |
| 獨立非執行董事： | | |
| 容永祺先生 | 10 | 二零二五年 |
| 林雲峯先生 | 10 | 二零二三年 |
| 蔡榮星先生(於二零二六年二月一日獲委任) | | 不適用 |
| 蘇錦樑先生(於二零二五年十二月十三日逝世) | | |

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)。本公司亦已在本公司網站及聯交所網站(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。

企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會的組成(續)

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。每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。

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)。

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。另外，本公司亦力求董事組合中有適當比例的成員具備本集團核心市場的直接經驗、不同種族背景，以及反映本集團的目的、價值觀、策略及理想文化。提名委員會將不時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。

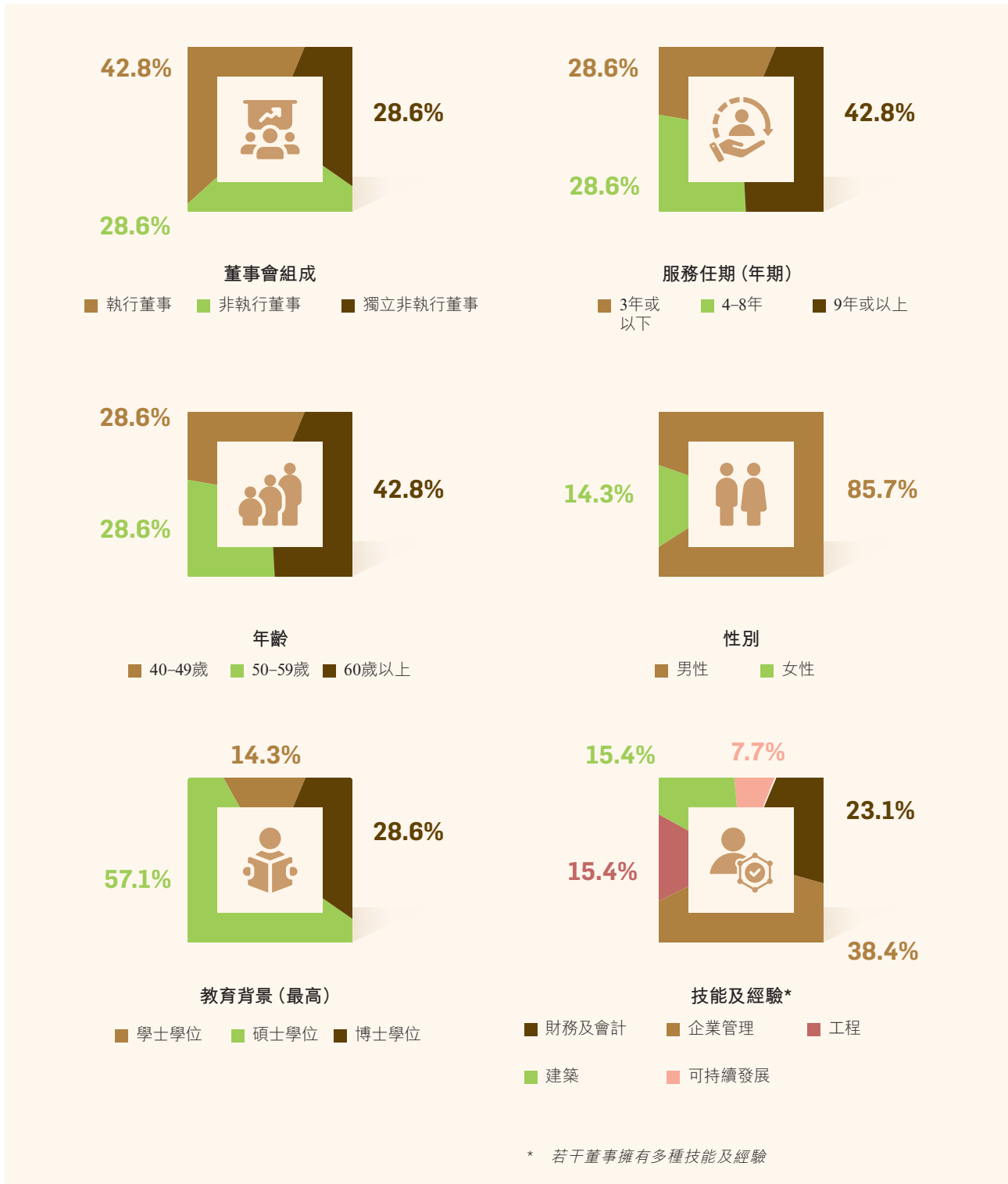


企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會成員多元化(續)

於二零二五年十二月三十一日，董事會組成的多元化範疇載列如下：



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，以及可持續發展方面。所有董事均具備學士或以上學歷。由二零二五年一月一日至二零二五年十二月十二日期間，董事會內有三名獨立非執行董事，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。

於二零二五年十二月三十一日，本公司共僱用38,039名員工(不包括三名執行董事，但包括5名全為男性之高級管理層)，當中21,267名為男性及16,772名為女性，全體員工(不包括高級管理層)性別比例約為56名男性比44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。

由二零二五年一月一日至二零二五年十二月十二日期間，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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，獨立非執行董事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。二零二五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，截至二零二五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。

本公司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，以及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等地位的董事會成員，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容永祺先生及林雲峯先生根據上市規則第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。

容先生及林先生均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。

儘管董事會認為服務年資不影響董事的獨立性，在董事會已服務超過九年的林先生，將根據上市規則的要求於二零二六年六月十七日舉行的股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」）結束時退任。



企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會績效評估

本公司將董事會績效評核視作評估董事會成效及效率之重要工具。本公司已於二零二四年度內就董事會及其轄下委員會於二零二三年之表現進行評核。本公司董事會績效評估包括各董事填寫問卷以提交個人評級，以及就一系列議題(當中涵蓋董事會組成、董事會獨立性，以及董事會流程)表達意見。根據二零二四年度進行的表現評核，董事會認為其現行做法行之有效。本公司並沒有於二零二五年度內就董事會及其轄下委員會進行表現評核。

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。

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，張貴清先生、肖俊強先生及林雲峯先生將於二零二六年股東週年大會上輪值退任。退任董事，張先生及肖先生，均合資格並願意於二零二六年股東週年大會上膺選連任。而根據上市規則第3.13A條的規定，由於林先生已出任獨立非執行董事達九年以上，因此，林先生將於二零二六年股東週年大會結束時退任。林先生確認彼與董事會並無任何意見分歧，亦無有關其退任之其他事宜須提呈聯交所及股東注意。

為填補蘇錦樑先生於二零二五年十二月十三日逝世後而導致的董事會臨時空缺，於二零二六年二月一日，蔡榮星先生獲委任為本公司之獨立非執行董事、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。胡關李羅律師事務所已於二零二六年一月二十一日向蔡先生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，且蔡先生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蔡先生的任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，即二零二六年股東週年大會，彼合資格且願意於二零二六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二零二五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二零二五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 (見備註) |
|-------|---------------|
| 張貴清先生 | A, B |
| 肖俊強先生 | 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 |
| 林雲峯先生 | A, B |

備註：

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。年內另舉行一次額外董事會會議，以考慮及批准特別事宜及交易。

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及於特別董事會會議舉行前發出合理的通知。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。

二零二五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

年內，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、林雲峯先生及蘇錦樑先生(於二零二五年十二月十三日逝世)。由二零二五年一月一日至二零二五年十二月十二日，薪酬委員會主席為蘇先生。其後，蔡榮星先生於二零二六年二月一日獲委任為薪酬委員會主席。



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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開一次會議，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。

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。

二零二五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。

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。

各董事於截至二零二五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。



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)

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二零二五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 |
|-----------------------|----|
| 1,000,000元或以下 | 3 |
| 1,000,001元至2,000,000元 | 3 |

審核委員會

年內，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、林雲峯先生及蘇錦樑先生(於二零二五年十二月十三日逝世)。委員會主席為容先生，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。其後，蔡榮星先生於二零二六年二月一日獲委任為審核委員會成員。

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)

於截至二零二五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：

- 一 審閱、討論及向董事會建議批准本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五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二零二五年三月三十一日止期間及截至二零二五年九月三十日止期間的季度財務資料；
- 一 檢討並批准截至二零二五年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 一 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；
- 一 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；
- 一 檢討本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；及
- 一 檢討並批准外部核數師截至二零二五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二零二五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。

二零二五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

年內，提名委員會共由五名成員組成，即董事會主席、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、容永祺先生、林雲峯先生、蘇錦樑先生(於二零二五年十二月十三日逝世)及吳溢穎女士。委員會主席為張先生。其後，蔡榮星先生於二零二六年二月一日獲委任為提名委員會成員。

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(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業及行業領域之經驗、技能、知識及服務任期方面)、協助董事會編製董事會技能表，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名人士出任董事或就此向董事會提供建議。於挑選人選時會以用人唯才為原則，考慮客觀條件，以及充分顧及董事會成員多元化的裨益；
- 經計及本公司的企業策略及充分顧及董事會成員多元化的裨益後，就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及行政總裁)繼任計畫向董事會提出建議；
- 就每名董事對董事會投入的時間及貢獻能否有效履行職責作出評估；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 支援本公司定期評估董事會表現；
- 定期檢討提名政策，包括董事候選人採納的提名程序、遴選及推薦準則；
- 定期檢討董事會成員多元化政策，監察政策的執行情況，確保政策持續行之有效。

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。

於截至二零二五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)，以及董事會成員多元化政策的實施及有效性；
- 建議董事會重選退任董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 建議董事會接納龐金營先生辭任為本公司執行董事、副總裁及聯交所授權代表之替任人。

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。

二零二五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。

可持續發展督導委員會

年內，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、林雲峯先生及蘇錦樑先生(於二零二五年十二月十三日逝世)。委員會主席為林先生。其後，蔡榮星先生於二零二六年二月一日獲委任為可持續發展督導委員會成員。

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。

於截至二零二五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二零二四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。

二零二五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

董事出席於二零二五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 | 審核 | | 薪酬 | 提名 | 可持續發展 | 股東大會 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 董事會會議 | 委員會會議 | 委員會會議 | 委員會會議 | 督導委員會 | |
| 執行董事 | | | | | | |
| 張貴清先生 | 5/5 | 不適用 | 1/1 | 2/2 | 2/2 | 1/1 |
| 肖俊強先生 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 2/2 | 1/1 |
| 甘沃輝先生 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 龐金營先生 ² | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 郭磊先生 | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 吳溢穎女士 ³ | 5/5 | 不適用 | 不適用 | 1/1 | 不適用 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 容永祺先生 | 5/5 | 4/4 | 1/1 | 2/2 | 2/2 | 1/1 |
| 林雲峯先生 | 5/5 | 3/4 | 1/1 | 2/2 | 2/2 | 1/1 |
| 蘇錦樑先生 ⁴ | 3/5 | 3/4 | 1/1 | 1/2 | 1/2 | 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. 龐金營先生於二零二五年十月二十八日辭任為執行董事。
3. 吳溢穎女士於二零二五年六月二十七日獲委任為提名委員會成員。
4. 蘇錦樑先生於二零二五年十二月十三日逝世。

此外，於截至二零二五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二零二五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，其中包括本集團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。

本集團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。本公司亦確認有關財務報告及遵守上市規則規定的程序有效。

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：

- 一 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。



企業管治報告(續)

風險管理責任(續)

- 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。
- 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

國內宏觀經濟調整疊加房地產行業深度轉型，物業管理行業步入存量競爭階段，行業整體面臨項目拓展遇阻、物業費收繳承壓等經營挑戰，加之合規監管趨嚴，市場競爭等各類風險交織疊加，行業洗牌進程加快。同時，政策引導與數字化轉型帶來新發展機遇，行業發展趨勢向優質化服務與精細化運營轉變。在此背景下，本集團於二零二五年始終將風險防控置於經營發展重要地位，主動研判行業風險趨勢，持續完善全面「三道防線」風險管理體系，強化各業務環節風險預警與閉環管控，多措並舉頂住經營與合規雙重壓力。

「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。



企業管治報告(續)

風險管理責任(續)

風險管理及內部監控系統運行情況(續)

「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。

「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。



企業管治報告(續)

風險管理重點工作總結

1. 完善風險管理體系建設，促進風險管理水平提質提效

本集團建立健全風險管理三道防線，制定本集團風險事件分級管理方案，建立「總部 — 城市 — 項目」三級風險管控機制，合理分配風險管控資源，完善風險報送機制及處置程序，提高風險管理效能。建立風險管理考核機制，將風險管理納入法律合規線過程評價關鍵事項及年度考核中，壓實員工風險管控責任，強化全員風險管理意識，形成「人人講風險、事事防風險」的良好氛圍。建立員工風險管理意見反饋渠道，開設員工意見反饋郵箱，打破傳統風險管理模式下信息傳遞的侷限，使風險管理體系更趨立體多元，推動風險管理體系從「自上而下」的規範約束向「上下聯動」的協同防控模式轉變。

2. 強化風險預測與防範，築牢風險管理堅固屏障

本集團加強風險監測預警能力，構建風險監測預警指標體系，搭建風險監測預警指標模型，推動風險管控從經驗驅動向數據驅動轉型。加強重大合同訂立風險防範，聚焦城市運營類項目，圍繞高校、醫院、產業園區管理及環衛一體化等核心業務領域，深入了解業務需求，提供業務諮詢，識別甲方及物業主體的權責、服務標準、合作機制等核心法律風險，為城市運營戰略落地提供堅實法治保障。聚焦重大合同履約風險，開展風險監控，建立重點合同監控清單，對合同金額較高或影響較大，可能產生重大履約風險的合同進行嚴格管控，落實合同風險「早發現、早預警、早處置」。加強重點領域風險排查，組織開展電梯安全隱患風險排查、公區用電設施安全風險排查、公區井蓋設施安全風險排查等風險排查，嚴格落實安全生產主體責任和監管責任。本集團於二零二五年共組織開展風險排查519次，發佈風險提示函267件，有效降低風險發生的概率和造成的損失，推動風險防控從「被動應對」向「主動預防」轉變，為企業的長遠發展奠定堅實基礎。

企業管治報告(續)

風險管理重點工作總結(續)

3. 加強重點疑難風險事件管控，夯實業務穩健發展根基

本集團高度重視重大風險事件處置，組織召開專題溝通會，全面梳理風險點，深入分析風險化解途徑，建立每週跟進督辦機制，推進風險化解。為加強重點疑難風險管控，於二零二五年，聚焦安全生產、公區管理、合同簽署等領域，本集團共組織開展風險管理培訓220次。為提升重點崗位人員安全生產知識和管理能力，本集團組織開展安全總監「天天講安全」活動，通過內部平台每日對各單位總經理及安全總監推送安全知識並配套相應考題，每季度公示作答數據，每半年組織一次考試，並將相關結果在集團內通報，提高了關鍵崗位關鍵人員早期風險識別能力，從源頭降低風險升級概率，為本集團運營安全與可持續發展提供有力支撐。

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，編製了包括財務、運營、合規、環境、社會及管治風險等在內的二零二五版風險清單，其中一級風險5項、二級風險35項、三級風險60項。經統計分析，得出各項風險排序。排名前三大風險為：安全生產風險、現金流風險及市場競爭風險。除此之外，本公司亦於本年報「管理層討論與分析」中及本公司二零二五年可持續發展報告中披露了其他本集團的風險。

重點風險防範與應對

1. 安全生產風險

於二零二五年，本集團生產安全責任事故零發生。在安全生產管理工作中，本集團始終秉持嚴謹負責的態度，全方位、多層次推進各項工作，力求構建堅實可靠的安全防線，主要開展工作如下：

一是夯實制度標準根基，健全責任與培訓體系。通過系統性拆解1項二級管理規範、13項三級執行標準及200餘項標準化作業流程(SOP)，構建完善的安全生產標準庫；以12類核心管理要素、23項重點任務清單為抓手，明確高層管理人員安全管理職責，壓實管理責任；同步搭建包含200項理論知識點、6大類24個實操場景的專業化題庫，為安全培訓與考核提供堅實支撐。



企業管治報告(續)

重點風險防範與應對(續)

1. 安全生產風險(續)

二是強化隱患排查治理，築牢全員安全意識。依託「5+5」常態化安全檢查體系，精準發力、閉環管控，累計隱患銷項率達99.6%；聚焦8類高風險領域，針對性開展安全專項整治行動；組織安全專項培訓4,356人次，認證67名資深安全官，充實安全管理骨幹力量；持續開展「天天講安全」常態化宣傳教育活動，營造全員重視安全、踐行安全的濃厚氛圍。

三是科技賦能安全管控，固化服務保障標準。全面推進安全管理數字化、智能化升級，實現852個項目智慧消防系統接入、15,374台電梯智慧化運維管理；成功註冊「安全小喇叭」專屬品牌LOGO，強化安全文化傳播標識；系統梳理並固化33項、共計40頁的標準化安全服務規範，進一步規範服務流程、提升服務質效，全方位築牢安全生產立體防線。

2. 現金流風險

於二零二五年，本集團高度重視現金流管理，以有現金流的利潤為導向，以應收賬款管控為抓手，狠抓收繳清欠，多措並舉抓回款。主要開展工作如下：

一是落實預算目標管理，制定年度收繳率、清欠率指標，並逐級分解至各城市，壓實主體責任，確保目標落地見效。

二是建立應收賬款收繳清欠工作與績效考核掛鉤機制，細化考核標準、完善評價體系，將回款成效納入績效評價體系，切實發揮績效導向作用，推動責任落實與執行閉環。

三是聚焦重點項目和重點客戶，建立應收賬款常態化分析機制，定期梳理賬款情況、研判風險隱患，滾動修訂管控目標，實施分類分級管控，精準制定清欠收繳措施，確保賬款回收有序推進。

企業管治報告(續)

重點風險防範與應對(續)

3. 市場競爭風險

鑒於當前住宅項目承接風險高、單價低，為踐行高質量發展路線，重心逐漸轉向外拓非住宅項目。為承接優質項目，本集團項目拓展偏向於大灣區、長三角、京津冀、成渝圈四個核心都市群及與一、二線高能級城市項目。為實現市場拓展高質量發展，主要開展工作如下：

一是聚焦非住業態核心拓展方向，重點加大醫院、學校等公建類業態市場佈局力度，從資源傾斜、團隊專項支撐等方面強化全流程保障，提升非住領域項目中標率與市場佔有率。

二是深化中建中海「合力+」協同發展機制，推動在客戶信息、政府優質資源、行業渠道資源等方面的深度共享與高效聯動，打通資源壁壘、凝聚合作合力，以協同優勢挖掘更多合作機遇、拓展市場發展空間。

三是優化市場拓展戰略導向，緊扣行業發展趨勢與市場需求，精準錨定高能級城市及核心都市群核心市場，加大市場調研與佈局投入，引導業務資源向高價值區域集聚，推動市場拓展向高質量、精細化方向升級，築牢核心區域市場競爭優勢。

二零二五年度，本集團系統推進風險識別、評估、防控全流程管理，嚴格落實上述各項風險管控措施，有效防範各類潛在風險。本年度本集團整體風險水平處於可控範圍，未發生重大風險事件及系統性風險隱患，各項風險管控措施落地見效、管控效能充分發揮，切實保障了本集團經營發展的穩健有序。

二零二六年，本集團將持續聚焦整體性風險及系統性風險，持續加強重大風險管控力度，建立健全風險管控機制，保障風險監測預警體系有效運行，推動風險管理與重要經營領域業務深度融合，為企業可持續發展築牢安全防線。



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二、三級單位共44家，包括16家平台公司、23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。二零二五年度內控自評價結合物業集團業務實際，檢討更新控制點內容，涵蓋13大類主流程、224個控制要點，包括公司經營決策、市拓業績認定及激勵發放、財務收支、招標採購、資金管理、境外業務等重要領域。本年度共抽取62,898個樣本進行測試，較去年增加5,412個，增長9%。

經過自測自評，由各單位負責人簽發各自《二零二五年內部控制自評價報告》，對本單位內控自評價結論負責。根據大量自評價測試樣本顯現，各單位均不存在內部控制重大缺陷以及系統性風險。

在內部審計監督方面，審計部在審計項目實施過程中，聚焦被審計單位「經營合規與效益」，緊盯項目收入與成本變動、應收應付增減、收繳清欠推進、現金流管控、項目虧損墊資等關鍵領域，通過調查問卷、審計訪談、資料抽樣、現場走訪等方式穿透至最小業務單元分析風險，開展全流程監督，其中核查業務合同1,749份、會計憑證2,582份、以及審查1,434個供應商資料信息等對市場拓展、科創研發、財務資金、運營管理、人力行政等重點業務抽取樣本百分百全覆蓋。

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二零二五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，公司秘書於截至二零二五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二零二五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。

就截至二零二五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及業務諮詢、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 | |
| 一 有關年度審計之審計費 | 4,007 |
| 非審計服務 | 1,735 |
| 總計： | 5,742 |

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。

企業管治報告(續)

與股東及投資者溝通(續)

2. 溝通渠道

a. 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。

b. 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，可委派代表代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。

c. 其他活動

本公司常態化進行投資者會議，包括業績發佈會，組織或參加各種路演、反向路演、策略會及其他交流活動，由本公司管理層或企業傳訊部向股東和投資者等提供有關公司的信息，並對各項關於公司的查詢及時作出完整和準確的答覆。

d. 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

3. 溝通紀錄

年內，本公司透過以下互動的方式與股東及投資者溝通：

a. 股東週年大會

本公司於二零二五年六月十八日舉行了股東週年大會，董事會主席、各委員會主席、其他董事會成員及外部核數師代表出席了該股東週年大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。



企業管治報告(續)

與股東及投資者溝通(續)

3. 溝通紀錄(續)

b. 其他活動

年內，本集團通過路演／反向路演、投行峰會及日常會議等多種渠道，與投資者（包括現有股東）及分析師保持常態化、高頻次溝通。期內，共組織或參加相關會議約103場，對接機構約368家。其中，在二零二四年全年及二零二五年中期業績披露後，本集團均召開業績發佈會，並進行25場管理層路演／反向路演，全體執行董事與資本市場進行充分互動，詳細介紹公司經營成果與發展規劃。

二零二五年主要投資者／股東活動

| 時間 | 組織者 | 活動名稱 |
|------|---|--|
| 第一季度 | 本集團 本集團 | 2024年度業績發佈會 年度業績路演／反向路演 |
| 第二季度 | 申萬宏源證券 中信建投證券 民生證券 光大證券 國盛證券 中信證券 本集團 花旗銀行 | 申萬宏源證券春季策略會 中信建投證券內需主題會議 民生證券2025年度中期投資策略會 光大證券中期上市公司交流會 國盛證券2025年中期資本市場高峰論壇 中信證券2025年資本市場論壇 股東週年大會 花旗2025年亞太地產峰會 |
| 第三季度 | 本集團 本集團 申萬宏源證券 興業證券 財通證券 | 2025年度中期業績發佈會 中期業績路演／反向路演 申萬宏源秋季上市公司交流會 興業證券秋季上市公司交流會 財通證券秋季上市公司交流會 |
| 第四季度 | 招商證券 花旗銀行 中信證券 財通證券 瑞士銀行 中泰證券 | 招商證券全行業上市公司交流會 花旗中國峰會 中信證券2025年資本市場年會 財通證券2026年年度策略會暨上市公司交流會 瑞銀亞太區金融、金融科技及房地產公司日 中泰證券策略會 |

企業管治報告(續)

與股東及投資者溝通(續)

3. 溝通紀錄(續)

b. 其他活動(續)

在各類交流活動中，對於投資者(包括現有股東)提出的問題，一般均當場予以回應。本集團已建立規範化的意見跟進機制，對通過不同渠道收集的意見及建議進行統一匯總、分類與歸檔，以便管理層及相關部門審閱並推進後續行動。

年內，投資者(包括現有股東)重點關注議題主要包括行業發展趨勢、集團整體戰略方向、經營財務表現以及派息事宜等。

基於上述者，本公司認為，截至二零二五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。

董事會確認董事於二零二五年就股息作出的所有決定均符合該股息政策及二零二五年股息率並沒有大幅偏離上年股息率。



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

於截至二零二五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

(截至二零二六年三月二十六日，即本年報日期)

執行董事

張貴清先生

主席兼執行董事

五十三歲，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。張先生擁有逾三十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

四十八歲，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，彼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。肖先生現為中國土木工程學會城市更新與運營分會常務理事。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十五年經驗。

甘沃輝先生

MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監

六十二歲，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三十八年經驗。



董事及高級管理層(續)

(截至二零二六年三月二十六日，即本年報日期)

非執行董事**郭磊先生***非執行董事*

五十四歲，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、中歐國際工商學院工商管理碩士學位及哈爾濱工業大學管理學博士學位。彼亦持有中國建築集團有限公司(「中建集團」)發出之教授級高級工程師職稱，以及為英國皇家特許建造師資深會員。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。彼擁有約三十二年工程、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*

四十三歲，現為本公司非執行董事及提名委員會成員。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首席傳訊官。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、香港商界會計師協會副會長，以及香港會計師公會理事會理事。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)

(截至二零二六年三月二十六日，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

六十七歲，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、中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311，於聯交所主板上市)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四十三年經驗。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二六年三月二十六日，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*

六十八歲，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。彼於二零二五年獲廣東省正高級工程師職稱。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。

蔡榮星先生*銅紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事*

六十三歲，現為本公司之獨立非執行董事、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。蔡先生持有美國加州國際大學工商管理榮譽博士學位。彼現為應星控股集團有限公司(股份代號：1440，於聯交所主板上市)的控股股東、執行董事兼董事會主席，以及提名委員會主席、海信家電集團股份有限公司(股份代號：921，於聯交所主板上市；股份代號：000921，於深圳證券交易所上市)的獨立非執行董事、提名委員會主席，以及審計委員會及薪酬與考核委員會成員，以及啓星實業(國際)有限公司及常州啟辰投資有限公司的董事，兩間公司均從事物業相關業務。蔡先生現時亦為香港特別行政區選舉委員會委員、中國人民政治協商會議湖南省委員會常委香港區召集人、港區省級政協委員聯誼會常務副會長、東華三院蔡榮星小學校監、香港各界扶貧促進會創會常務副會長、香港義工聯盟常務副主席、香港島各界聯合會常務副理事長及絲路規劃研究中心專家。彼於二零零九年獲世界華商投資基金會頒發世界傑出華人獎及於二零二零年獲香港特別行政區政府頒發銅紫荊星章，並於二零二五年獲委任為太平紳士。蔡先生曾任東華三院董事局主席、啓星投資有限公司及常州啟發鞋業有限公司董事，以及莆田啟明鞋業有限公司監事。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二六年三月二十六日，即本年報日期)

高級管理層

王知剛先生

副總裁

五十二歲，現為本公司副總裁，負責本集團港澳地區日常業務及埃及項目的管理工作。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南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，以為本集團助理總裁，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。王先生於中國物業管理方面擁有約三十年經驗。

李振喜先生

副總裁

五十二歲，現為本公司副總裁，負責本集團運營管理及資訊科技工作。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。彼為教授級高級工程師、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、海納萬商董事長兼總經理、興海物聯科技有限公司董事長以及萬達商管管理中心副總經理。彼擁有約三十年物業管理經驗。



董事及高級管理層(續)

(截至二零二六年三月二十六日，即本年報日期)

陳仁新先生*副總裁*

四十五歲，現為本公司副總裁，負責本集團法律事務及合規管理工作。陳先生持有南京師範大學新聞學學士學位、華東師範大學管理學碩士學位及法國蒙彼利埃大學管理學博士學位。彼為英國皇家特許建造師。陳先生於二零零零年加入中建集團所屬第八工程局工作。其後，彼於二零一七年七月加入中國海外發展集團，並於中國海外發展集團及其附屬公司擔任多個不同重要職位。陳先生於企業管理運營擁有逾二十年經驗。

劉洪興先生*副總裁*

四十四歲，現為本公司副總裁，負責本集團大增值業務和工程管理工作。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。劉先生持有暨南大學工商管理碩士學位。彼於二零零一年十二月加入中國海外發展集團，曾任職中海物業管理不同的地區公司。劉先生曾為中海物業管理深圳公司總經理、本集團助理總裁及首席行銷官。彼於物業管理方面擁有約二十餘年經驗。

虞漢江先生*財務副總監*

五十五歲，現為本公司財務副總監，負責本集團財務管理事宜。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。虞先生持有南京建築工程學院(現已併入南京工業大學)經濟管理專業。彼於一九九一年加入中建集團所屬第八工程局的附屬公司工作。其後，虞先生於一九九九年八月加入中國海外發展集團，並於中國海外發展集團不同地區公司擔任財務總監。彼於財務管理擁有約三十四年經驗。



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」) 截至二零二五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)非住戶及住戶增值服務；及(iii)停車位買賣業務。

分部資料

本集團截至二零二五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32至49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。

業績及分配

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績分別載於本年報第126頁綜合損益表及第127頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣9.0仙(二零二四年：每股港幣8.5仙)及特別股息每股港幣1.0仙已於二零二五年十月派發予本公司股東 (「股東」)。



董事會報告(續)

董事會建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣10.0仙(二零二四年：每股港幣9.5仙)，總數約為人民幣289,186,000元，股息派付須在二零二六年六月十七日(星期三)召開的應屆股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零二六年七月十五日(星期三)向於二零二六年六月二十九日(星期一)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) 出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零二六年六月十一日(星期四)至二零二六年六月十七日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零二六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。為符合出席二零二六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二零二六年六月十日(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

本公司亦將於二零二六年六月二十五日(星期四)至二零二六年六月二十九日(星期一)(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(須待於二零二六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二零二六年六月二十四日(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。

儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註36及附註46內。

可分派儲備本

公司於二零二五年十二月三十一日的可分派儲備約為人民幣1,204.3百萬元(二零二四年：約人民幣343.3百萬元。)

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232至234頁。

慈善捐款

本集團年內之慈善捐款合共約人民幣3,206,000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。

董事會報告(續)

已發行股份

截至二零二五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，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

股票掛鈎協議

截至二零二五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)

甘沃輝先生(財務總監)

龐金營先生(副總裁，於二零二五年十月二十八日辭任)

非執行董事

郭磊先生

吳溢穎女士

獨立非執行董事

容永祺先生

林雲峯先生

蔡榮星先生(於二零二六年二月一日獲委任)

蘇錦樑先生(於二零二五年十二月十三日逝世)

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，蔡榮星先生任期將直至二零二六年股東週年大會止並膺選連任。蔡先生符合資格並願意於二零二六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，張貴清先生、肖俊強先生及林雲峯先生將於二零二六年股東週年大會輪值告退。張先生及肖先生均符合資格並願意於二零二六年股東週年大會上膺選連任。而根據上市規則3.13A條的規定，由於林先生已出任獨立非執行董事達九年以上，因此，彼將於二零二六年股東週年大會結束時退任。林先生確認其與董事會並無分歧意見，亦無有關其退任而須知會股東之事宜。

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

擬於二零二六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「關連交易及持續關連交易」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42(d)，及第63至65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)於截至二零二五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84至89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(於本公司的二零二五年中期報告所披露的資料除外)如下：

| 董事 | 變動詳情 |
|-------|---------------------------------------|
| 肖俊強先生 | 於二零二五年十一月十七日獲委任為中國土木工程學會城市更新與運營分會常務理事 |
| 吳溢穎女士 | 於二零二六年一月二十八日獲委任為中國海外發展有限公司首席傳訊官 |
| 郭磊先生 | 於二零二六年三月十六日成為英國皇家特許建造師資深會員 |
| 林雲峯先生 | 於二零二五年六月二十五日獲廣東省正高級工程師職稱 |

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

於二零二五年十二月三十一日，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：

於相聯法團的股份及相關股份的好倉

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質 | 持有的普通股 數目 | 佔已發行股份的 概約百分比 |
|-------|--------------------------|-------|--------------|----------------------|
| 張貴清先生 | 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% ¹ |

附註：

- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展於二零二五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，於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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% ⁴ |
| 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% ⁴ |
| | 受控制公司的權益 | 169,712,309 ¹ | 5.17% ⁴ |
| 中國建築股份有限公司(「中建股份」) | 受控制公司的權益 | 2,011,041,060 ² | 61.24% ⁴ |
| 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 ³ | 61.24% ⁴ |

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57.70%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二零二五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，於二零二五年十二月三十一日，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 |
|-------|------------------|----------|
| 張貴清先生 | 中海集團 | 董事 |

關連交易及持續關連交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「北京中海」 | 指 | 北京中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「中建物業」 | 指 | 中建物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為中建資產管理的直接全資附屬公司 |
| 「中海海惠」 | 指 | 中海海惠物業服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「中海宏洋物業」 | 指 | 中海宏洋物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「中海企業」 | 指 | 中海企業發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為中國海外發展的間接全資附屬公司 |
| 「中海企業集團」 | 指 | 中海企業及其不時的附屬公司 |
| 「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 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

釋義(續)

| | | |
|------------|---|--|
| 「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，且為中國海外發展、中國建築國際及本公司控股股東 |
| 「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) |
| 「中國建築國際集團」 | 指 | 中國建築國際及其不時的附屬公司 |
| 「中建資產管理」 | 指 | 中建資產管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，且為中建集團之直接全資附屬公司 |



董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

釋義(續)

| | | |
|----------|---|--|
| 「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)

關連交易及持續關連交易(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 |
| 「興海物聯」 | 指 | 深圳市興海物聯科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及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. 關連交易

1.1 向關連人士提供擔保(與中國海外發展)

為削減每次開具履約保函的行政開支及提高資金使用效率，本集團與中海企業集團磋商且中海企業集團同意有關興海物聯於其(作為承包商)為中海企業集團於中國擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)向中海企業集團(作為發展商)提供智能設置服務(即於物業的弱電智能化、智慧工地及智能家居等增值服務及配套服務(「智能設置服務」))的投標保證金、履約保函或履約保證金及質量保證金的要求可由本公司向中海企業集團提供公司擔保替代。因此，本公司於二零二二年就與中海企業集團訂立的投標文件及/或合約項下的義務向中海企業發出兩份合共人民幣50百萬元之不可撤銷及無條件擔保函。

由於兩份擔保函均於二零二五年十二月三十一日屆滿，本集團與中海企業集團進一步磋商而中海企業集團同意上述有關向中海企業集團提供智能設置服務的投標保證金、履約保函或履約保證金及質量保證金的要求可由本公司向中海企業集團提供公司擔保替代。因此，本公司於二零二五年十二月九日向中海企業發出人民幣20百萬元之不可撤銷及無條件擔保函(「二零二六年中海企業公司擔保」)，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

1. 關連交易(續)

1.1 向關連人士提供擔保(與中國海外發展)(續)

中建集團為中海集團的最終控股公司。而中海集團為本公司及中國海外發展各自的控股股東。故此，中海企業(作為中國海外發展的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，提供中海企業公司擔保構成本公司的關連交易。

由於提供中海企業公司擔保的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故提供中海企業公司擔保須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

有關提供中海企業公司擔保之詳情已披露於本公司日期為二零二五年十二月九日之公告內。

1.2 增資協議(與中建集團)

為本集團在張家口擴展業務版圖及運營規模提供良好機會，使本集團得以鞏固其作為中國內地領先的物業管理公司之地位及競爭力，於二零二五年十二月二十四日，北京中海、中海宏洋物業及中海海惠與中建資產管理及中建物業訂立增資協議(「增資協議」)，據此，北京中海、中海宏洋物業及中海海惠須分別向中建物業出資約人民幣13.9百萬元、人民幣13.9百萬元及人民幣11.2百萬元，即合計人民幣39.0百萬元(「代價」)。於代價中，約人民幣37.8百萬元將用於增加中建物業之註冊資本，約人民幣1.2百萬元將用於增加中建物業之資本儲備。

於增資完成後，北京中海、中海宏洋物業及中海海惠將分別持有中建物業25%、25%及20%經擴大股權(即合計70%股權)。

中建集團為中海集團的最終控股公司。而中海集團為本公司的控股股東。故此，中建資產管理(作為中建集團的直接全資附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立增資協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於與增資協議項下擬進行之交易有關之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立增資協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

有關增資協議之詳情已披露於本公司日期為二零二五年十二月二十四日之公告內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易

2.1 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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 176百萬元 | 418百萬元 | 598百萬元 | 445百萬元 |

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。

截至二零二五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195.2百萬元（相當於約人民幣179.2百萬元），即低於本年度港幣598百萬元之上限。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.1 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

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 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 6百萬元 | 24百萬元 | 36百萬元 | 42百萬元 |

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。

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。

截至二零二五年十月三十一日止期間，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4.9百萬元（相當於約人民幣4.5百萬元），即低於本期間港幣42百萬元之上限。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 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被視為本公司的關連人士。

(i) 前中國海外發展停車位協議及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（「該前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 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 600百萬元 | 600百萬元 | 600百萬元 |

由於該前中國海外發展停車位協議於二零二五年十二月三十一日屆滿，因此，於二零二五年十一月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份新框架協議（「該中國海外發展停車位協議」）有關該中國海外發展停車位交易，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

| 截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣 | 截至二零二七年 十二月三十一日 止年度 人民幣 | 截至二零二八年 十二月三十一日 止年度 人民幣 |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 200百萬元 | 200百萬元 | 200百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(i) 前中國海外發展停車位協議及中國海外發展停車位協議(續)

由於有關該前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，該前中國海外發展停車位協議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。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按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該中國海外發展停車位協議及該中國海外發展停車位協議項下擬進行的該中國海外發展停車位交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

該前中國海外發展停車位協議及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。

有關該前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及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二零二五年十一月二十八日之公告內。

截至二零二五年十二月三十一日止期間，本集團根據該前中國海外發展停車位協議就收購停車位使用權向中國海外發展集團支付／承諾的總金額為約港幣19.1百萬元(相當於約人民幣17.6百萬元)，即低於本期間港幣600百萬元之上限。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(ii) 前物資採購供應鏈管理服務協議及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（「該前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 | 25百萬元 | 25百萬元 | 12.5百萬元 |

由於該前物資採購供應鏈管理服務協議於二零二五年六月三十日屆滿，中海物業管理集團繼續委聘深圳領潮不時提供該物資採購供應鏈管理服務。於二零二五年五月二十二日，中海物業管理與深圳領潮訂立一份新框架協議（「該物資採購供應鏈管理服務協議」），以重續該前物資採購供應鏈管理服務協議項下的交易，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

| 自二零二五年 七月一日起至 二零二五年 十二月三十一日 止期間 人民幣 | 截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣 | 截至二零二七年 十二月三十一日 止年度 人民幣 | 自二零二八年 一月一日起至 二零二八年 六月三十日 止期間 人民幣 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--|
| 30百萬元 | 65百萬元 | 70百萬元 | 35百萬元 |

由於有關(i)該前物資採購供應鏈管理服務協議及(ii)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，(i)該前物資採購供應鏈管理服務協議及(ii)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)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(ii) 前物資採購供應鏈管理服務協議及物資採購供應鏈管理服務協議(續)

有關該前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及有關該物資採購供應鏈管理服務協議詳情已分別披露於本公司日期為二零二五年五月二十二日之公告及日期為二零二五年五月二十九日之補充公告內。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中海物業管理集團就所採購貨品及物資向深圳領潮支付／承諾的總金額分別如下：

- (i) 於二零二五年上半年，約港幣0.4百萬元(相當於約人民幣0.4百萬元)，即低於根據該前物資採購供應鏈管理服務協議於該期間港幣12.5百萬元之上限；及
- (ii) 於二零二五年下半年，約人民幣0.2百萬元，即低於根據該物資採購供應鏈管理服務協議於該期間人民幣30百萬元之上限。

(iii) 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）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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 1,229百萬元 | 3,078百萬元 | 4,005百萬元 | 2,719百萬元 |

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。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(iii) 中國海外發展服務協議(續)

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。

截至二零二五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1,224.9百萬元(相當於約人民幣1,124.4百萬元)，即低於本年度港幣4,005百萬元之上限。

(iv) 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 止期間 港幣 | 截至二零二四年 十二月三十一 止年度 港幣 | 截至二零二五年 十二月三十一 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 | 26百萬元 | 33百萬元 | 41百萬元 | 26百萬元 |
| 修訂 | 不適用 | 65百萬元 | 45百萬元 | 30百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 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。

截至二零二五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16.9百萬元(相當於約人民幣15.5百萬元)，即低於本年度港幣45百萬元之上限。

(v) 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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 98百萬元 | 194百萬元 | 200百萬元 | 121百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(v) 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。

截至二零二五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168.0百萬元(相當於約人民幣154.3百萬元)，即低於本年度港幣200百萬元之上限。

(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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 55百萬元 | 86百萬元 | 94百萬元 | 55百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(vi) 精裝加載物資代理銷售框架協議(續)

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。

於二零二五年一月一日起至二零二五年六月三十日止期間，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0.07百萬元(相當於約人民幣0.06百萬元)，即低於本期間港幣55百萬元之上限。

2.3 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公司的關連人士。

(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）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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 133百萬元 | 308百萬元 | 493百萬元 | 299百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.3 與中國建築國際訂立之持續關連交易(續)

(i) 中國建築國際服務協議(續)

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。

截至二零二五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144.9百萬元(相當於約人民幣133.0百萬元)，即低於本年度港幣493百萬元之上限。

(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/期間的最高總額，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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 21百萬元 | 22百萬元 | 27百萬元 | 20百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.3 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(續)

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。

截至二零二五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4.7百萬元(相當於約人民幣4.3百萬元)，即低於本年度港幣27百萬元之上限。

2.4 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公司的關連人士。

(i) 前中海宏洋停車位協議及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(「該前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 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 300百萬元 | 300百萬元 | 300百萬元 |

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.4 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

(i) 前中海宏洋停車位協議及中海宏洋停車位協議(續)

由於該前中海宏洋停車位協議於二零二五年十二月三十一日屆滿，因此，於二零二五年十一月二十八日，本公司與中海宏洋訂立一份新框架協議（「該中海宏洋停車位協議」）有關該中海宏洋停車位交易，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

| 截至二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣 | 截至二零二七年 十二月三十一日 止年度 人民幣 | 截至二零二八年 十二月三十一日 止年度 人民幣 |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 100百萬元 | 100百萬元 | 100百萬元 |

由於有關該前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，該前中海宏洋停車位協議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。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按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該中海宏洋停車位協議及該中海宏洋停車位協議項下擬進行的該中海宏洋停車位交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

該前中海宏洋停車位協議及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。

有關該前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及有關該中海宏洋停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零二五年十一月二十八日之公告內。

本集團與中海宏洋集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並沒有於該前中海宏洋停車位協議項下進行相關交易。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.4 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

(ii) 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 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 230百萬元 | 460百萬元 | 470百萬元 | 250百萬元 |

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。

截至二零二五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223.7百萬元（相當於約人民幣205.4百萬元），即低於本年度港幣470百萬元之上限。

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。

於截至二零二五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21.6百萬元(相當於約人民幣19.8百萬元)。

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。

於截至二零二五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1,788.7百萬元(相當於約人民幣1,642.0百萬元)。



董事會報告(續)

持續關連交易匯總(續)

3. 停車場交易匯總

本公司董事認為:

- (A) 該前中國海外發展停車位協議及該前中海宏洋停車位協議(統稱「該等前停車位協議」)乃本集團與彼此有關連的人士進行,因此,該等前停車位協議應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於該等前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。
- (B) 該中國海外發展停車位協議及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。

就該等前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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度,該等前停車位協議項下的交易金額合共為約港幣19.1百萬元(相當於約人民幣17.6百萬元)。

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117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《香港財務報告準則會計準則》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42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。

就上述的關連交易或持續關連交易，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(「董事薪酬政策」)。根據董事薪酬政策，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50至83頁「企業管治報告」一節。



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二零二五年可持續發展報告。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。

截至二零二五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，其將於二零二六年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零二六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司核數師。

代表董事會

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二六年三月二十六日



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126頁至第231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二零二五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會計準則真實而公平地反映了貴集團於二零二五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」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的要求，我們獨立於貴集團。我們亦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)

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

於二零二五年十二月三十一日，貴集團貿易應收款及合同資產分別約為人民幣3,237百萬元及人民幣479百萬元，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235百萬元。於二零二五年十二月三十一日，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3,505百萬元，佔貴集團於該日總資產的27%。

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足夠性。

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)

載於年報的其他資料

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會計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鄒志聰(執業證書編號：P05073)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二六年三月二十六日



綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|------------------|----|---------------------|-------------------------|
| 收益 | 5 | 14,959,871 | 14,112,544 |
| 直接經營成本 | | (12,712,593) | (11,775,610) |
| 毛利 | | 2,247,278 | 2,336,934 |
| 其他淨收入及收益 | 6 | 136,365 | 200,472 |
| 自有投資物業之公允價值虧損淨額 | 15 | (6,278) | (6,705) |
| 銷售及行政費用 | | (420,922) | (435,257) |
| 金融資產及合同資產減值淨額 | 8 | (128,334) | (76,441) |
| 經營溢利 | | 1,828,109 | 2,019,003 |
| 財務費用 | 7 | (7,457) | (8,527) |
| 應佔合營公司溢利 | | 7,014 | 5,993 |
| 應佔聯營公司溢利 | | 202 | 206 |
| 除稅前溢利 | 8 | 1,827,868 | 2,016,675 |
| 所得稅開支 | 11 | (450,359) | (490,341) |
| 年內溢利 | | 1,377,509 | 1,526,334 |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司普通股權持有人 | | 1,366,779 | 1,514,296 |
| 非控股權益 | | 10,730 | 12,038 |
| | | 1,377,509 | 1,526,334 |
| 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) | 12 | 41.62 | 46.10 |

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| 年內溢利 | 1,377,509 | 1,526,334 |
| 其他全面(虧損)/收益 | | |
| 其後將可能會重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益： | | |
| — 換算附屬公司財務報表之匯兌差額 | (11,921) | 8,433 |
| — 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 | (16) | 7 |
| | (11,937) | 8,440 |
| 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 | (17,167) | (5,550) |
| 經扣除所得稅項後，年內其他全面(虧損)/收益 | (29,104) | 2,890 |
| 年內全面收益總額 | 1,348,405 | 1,529,224 |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司普通股權持有人 | 1,337,675 | 1,517,186 |
| 非控股權益 | 10,730 | 12,038 |
| | 1,348,405 | 1,529,224 |

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|------------------|-------|-------------------|-------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 140,488 | 131,809 |
| 投資物業 | 15 | 136,737 | 156,115 |
| 使用權資產 | 16(b) | 67,682 | 84,683 |
| 無形資產 | 17 | 287,998 | 247,619 |
| 於合營公司的投資 | 18 | 18,291 | 20,688 |
| 於聯營公司的投資 | 19 | 549 | 362 |
| 指定按公允價值計入損益的股權投資 | 20 | 3,911 | 4,125 |
| 應收關聯公司款 | 25 | — | 75,026 |
| 預付款 | 24 | 11,579 | 16,849 |
| 遞延稅項資產 | 34 | 112,717 | 57,568 |
| 非流動資產總額 | | 779,952 | 794,844 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 21 | 624,895 | 652,797 |
| 貿易應收款 | 22 | 2,876,764 | 2,629,286 |
| 合同資產 | 23 | 477,367 | 151,542 |
| 預付款、按金及其他應收款 | 24 | 1,109,003 | 1,157,037 |
| 應收直接控股公司款 | 25 | 1,459 | 978 |
| 應收同級附屬公司款 | 25 | 631,352 | 729,667 |
| 應收其他關聯公司款 | 25 | 174,292 | 104,192 |
| 受限制銀行存款 | 26 | 12,827 | 9,310 |
| 現金及銀行結餘 | 27 | 6,270,725 | 5,832,675 |
| 流動資產總額 | | 12,178,684 | 11,267,484 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款 | 28 | 2,631,061 | 2,459,748 |
| 其他應付款及應計費用 | 29 | 775,912 | 742,927 |
| 自管理物業收取的臨時款項 | 30 | 1,152,150 | 1,191,851 |
| 預收款及其他按金 | 31 | 1,960,690 | 1,928,469 |
| 應付最終控股公司款 | 32 | 60 | — |
| 應付直接控股公司款 | 32 | — | 1,149 |
| 應付同級附屬公司款 | 32 | 55,400 | 30,326 |
| 應付其他關聯公司款 | 32 | 21,763 | 22,300 |
| 應付所得稅項 | | 275,021 | 309,351 |
| 銀行借款 | 33 | 50,000 | 50,000 |
| 租賃負債 | 16(b) | 54,069 | 53,598 |
| 流動負債總額 | | 6,976,126 | 6,789,719 |
| 流動資產淨值 | | 5,202,558 | 4,477,765 |
| 總資產減流動負債 | | 5,982,510 | 5,272,609 |

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|-------|------------------|-------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 16(b) | 41,867 | 68,557 |
| 遞延稅項負債 | 34 | 10,302 | 22,279 |
| 非流動負債總額 | | 52,169 | 90,836 |
| 資產淨值 | | 5,930,341 | 5,181,773 |
| 權益 | | | |
| 本公司普通股權持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 35 | 2,677 | 2,677 |
| 儲備 | 36 | 5,851,796 | 5,101,900 |
| 非控股權益 | | 5,854,473 | 5,104,577 |
| | | 75,868 | 77,196 |
| 權益總額 | | 5,930,341 | 5,181,773 |

肖俊強
董事

甘沃輝
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 本公司普通股權持有人應佔 | | | | | | | 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 |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| | 已發行股本 人民幣千元 (附註35) | 物業重估儲備 人民幣千元 | 匯兌波動儲備 人民幣千元 | 中國法定儲備 人民幣千元 (附註36(b)) | 特別儲備 人民幣千元 (附註36(c)) | 資本儲備 人民幣千元 (附註36(d)) | 保留溢利 人民幣千元 | | | |
| 於二零二五年一月一日，如先前所呈報 | 2,677 | 41,080 | 9,983 | 564,309 | (191,427) | 18,751 | 4,665,109 | 5,110,482 | 63,526 | 5,174,008 |
| 收購中建物業管理有限公司 (附註38) | — | — | — | 46 | — | — | (5,951) | (5,905) | 13,670 | 7,765 |
| 於二零二五年一月一日，經重列 | 2,677 | 41,080 | 9,983 | 564,355 | (191,427) | 18,751 | 4,659,158 | 5,104,577 | 77,196 | 5,181,773 |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | 1,366,779 | 1,366,779 | 10,730 | 1,377,509 |
| 年內其他全面虧損： 其後將可能會重新分類至損益的其他全面虧損： | | | | | | | | | | |
| 換算附屬公司財務報表之匯兌差額 | — | — | (11,921) | — | — | — | — | (11,921) | — | (11,921) |
| 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 | — | — | (16) | — | — | — | — | (16) | — | (16) |
| 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 | — | — | (17,167) | — | — | — | — | (17,167) | — | (17,167) |
| 年內全面(虧損)/收益總額 | — | — | (29,104) | — | — | — | 1,366,779 | 1,337,675 | 10,730 | 1,348,405 |
| 收購中建物業管理有限公司權益的溢價(附註38) | — | — | — | — | (374) | — | — | (374) | 374 | — |
| 轉入中國法定儲備 | — | — | — | 22,428 | — | — | (22,428) | — | — | — |
| 來自一家附屬公司非控股權益持有人的注資 | — | — | — | — | — | — | — | — | 800 | 800 |
| 向附屬公司非控股權益持有人的股息支付 | — | — | — | — | — | — | — | — | (11,686) | (11,686) |
| 出售一間附屬公司 | — | — | — | (447) | — | — | — | (447) | (1,546) | (1,993) |
| 註銷附屬公司 | — | — | — | (538) | — | — | — | (538) | — | (538) |
| 二零二四年末期股息(附註13) | — | — | — | — | — | — | (285,708) | (285,708) | — | (285,708) |
| 二零二五年中期股息(附註13) | — | — | — | — | — | — | (270,641) | (270,641) | — | (270,641) |
| 二零二五年特別股息(附註13) | — | — | — | — | — | — | (30,071) | (30,071) | — | (30,071) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 2,677 | 41,080* | (19,121)* | 585,798* | (191,801)* | 18,751* | 5,417,089* | 5,854,473 | 75,868 | 5,930,341 |

綜合權益變動表(續)

截至二零二五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 | 匯兌波動儲備 人民幣千元 | 中國法定儲備 人民幣千元 (附註36(b)) | 特別儲備 人民幣千元 (附註36(c)) | 資本儲備 人民幣千元 (附註36(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 | |
| 於二零二四年一月一日，如先前所呈報 | 2,679 | 41,080 | 7,093 | 366,566 | (191,427) | 21,143 | 3,874,231 | 4,121,365 | 55,652 | 4,177,017 |
| 收購中建物業管理有限公司 (附註38) | — | — | — | 46 | — | — | (9,329) | (9,283) | 12,222 | 2,939 |
| 於二零二四年一月一日，經重列 | 2,679 | 41,080 | 7,093 | 366,612 | (191,427) | 21,143 | 3,864,902 | 4,112,082 | 67,874 | 4,179,956 |
| 年內溢利 | — | — | — | — | — | — | 1,514,296 | 1,514,296 | 12,038 | 1,526,334 |
| 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 | — | — | 8,433 | — | — | — | — | 8,433 | — | 8,433 |
| 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 其後將不會重新分類至損益的其他全面虧損： | — | — | 7 | — | — | — | — | 7 | — | 7 |
| 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 | — | — | — | 1,514,296 | 1,517,186 | 12,038 | 1,529,224 |
| 沖回由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付(附註37) | — | — | — | — | — | (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，經重列 | 2,677 | 41,080* | 9,983* | 564,355* | (191,427)* | 18,751* | 4,659,158* | 5,104,577 | 77,196 | 5,181,773 |

* 該等儲備賬包括於二零二五年十二月三十一日綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣5,851,796,000元(二零二四年：人民幣5,101,900,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------|----|------------------|-------------------------|
| 經營業務所得現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 1,827,868 | 2,016,675 |
| 調整： | | | |
| 應佔合營公司溢利 | | (7,014) | (5,993) |
| 應佔聯營公司溢利 | | (202) | (206) |
| 利息收入 | 6 | (103,199) | (106,418) |
| 財務費用 | 7 | 7,457 | 8,527 |
| 金融資產及合同資產減值淨額 | 8 | 128,334 | 76,441 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 8 | 46,849 | 40,224 |
| 使用權資產折舊 | 8 | 44,254 | 46,576 |
| 無形資產攤銷 | 8 | 22,368 | 17,331 |
| 沖回以股份為基礎的付款 | 37 | — | (2,392) |
| 投資物業之公允價值虧損淨額 | 15 | 19,378 | 18,305 |
| 出售一間附屬公司之收益 | | (92) | — |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額 | 8 | 1,079 | 320 |
| 提早終止租賃合同之(收益)/虧損淨額 | 6 | (871) | 734 |
| 未計入流動資金變動前的經營業務現金流量 | | 1,986,209 | 2,110,124 |
| 存貨減少 | | 27,902 | 82,848 |
| 貿易應收款增加 | | (400,228) | (245,628) |
| 合同資產增加 | | (327,180) | (120,596) |
| 預付款、按金及其他應收款減少/(增加) | | 89,936 | (113,177) |
| 應收直接控股公司款(增加)/減少 — 貿易性質 | | (481) | 963 |
| 應收同級附屬公司款減少/(增加) — 貿易性質及預付款 | | 97,881 | (243,065) |
| 應收其他關聯公司款減少/(增加) — 貿易性質及預付款 | | 4,764 | (11,403) |
| 受限制銀行存款增加 | | (3,575) | (9,310) |
| 貿易應付款增加 | | 176,647 | 445,077 |
| 預收款及其他按金增加 | | 35,750 | 219,713 |
| 其他應付款及應計費用增加/(減少) | | 39,328 | (224,525) |
| 收取的臨時款項減少 | | (39,701) | (91,135) |
| 應付最終控股公司款增加 | | 60 | — |
| 應付直接控股公司款(減少)/增加 | | (1,134) | 1,130 |
| 應付同級附屬公司款增加 | | 25,141 | 12,460 |
| 應付其他關聯公司款減少 | | (536) | (9,060) |
| 來自經營業務的現金 | | 1,710,783 | 1,804,416 |
| 已付所得稅 | | (523,195) | (453,043) |
| 已付中國預扣稅 | | (34,130) | (13,228) |
| 來自經營業務的現金流量淨額 | | 1,153,458 | 1,338,145 |

綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| 來自投資業務的現金流量 | | |
| 已收利息 | 62,025 | 77,957 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | (57,486) | (60,912) |
| 添置無形資產 | (62,747) | (80,288) |
| 對指定按公允價值計入損益的股權投資的注資 | — | (4,125) |
| 出售附屬公司，扣除現金 | 70 | — |
| 從合營公司收取的股息 | 6,861 | — |
| 存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款 | (600,000) | (1,457,838) |
| 提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款 | 638,355 | 525,174 |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款 | 452 | 2,014 |
| 用於投資業務的現金流量淨額 | (12,470) | (998,018) |
| 來自融資業務的現金流量 | | |
| 租賃付款的本金部分 | 39(b) (52,562) | (49,803) |
| 租賃付款的利息部分 | 39(b) (6,154) | (6,797) |
| 其他已付利息 | 39(b) (1,303) | (1,730) |
| 提取銀行借款 | 39(b) 145,472 | 53,179 |
| 償還銀行借款 | 39(b) (145,472) | (59,538) |
| 來自一家附屬公司非控股權益持有人的注資 | 800 | — |
| 向本公司普通股權持有人的股息支付 | 13 (586,420) | (510,569) |
| 向附屬公司非控股權益持有人的股息支付 | (11,686) | (2,098) |
| 股份回購及註銷的付款 | — | (11,482) |
| 用於融資業務的現金流量淨額 | (657,325) | (588,838) |
| 現金及現金等額項目增加／(減少)淨額 | | |
| 本年初的現金及現金等額項目 | 2,957,250 | 3,198,976 |
| 外幣匯率轉變的影響淨額 | (5,188) | 6,985 |
| 本年末的現金及現金等額項目 | 3,435,725 | 2,957,250 |

綜合現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------|----|--------------------|-------------------------|
| 現金及現金等額項目結餘分析 | | | |
| 綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘 | 27 | 6,270,725 | 5,832,675 |
| 減：原到期日超過三個月的定期存款 | | (2,835,000) | (2,875,425) |
| 綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目 | | 3,435,725 | 2,957,250 |

財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

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

本公司於二零二五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 | | 主要業務 |
|------------------|------------------|-------------------|------------|---------|------------|
| | | | 直接 % | 間接 % | |
| 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 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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 |
| 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 |
| 鄭州中海橋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 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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 % | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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1,000,000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 |
| 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 |
| 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 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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 |
| 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 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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 |
| 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 |
| 中建物業管理有限公司* | 中國/中國內地 | 人民幣54,000,000元 | — | 70 | 房地產管理 |
| 安徽中海宏洋物業管理有限公司* | 中國/中國內地 | 人民幣5,000,000元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 青島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 |
| 深圳市雲啟美城物業管理有限公司* | 中國/中國內地 | 人民幣2,000,000元 | — | 60 | 房地產管理 |
| 美城城市運營管理(深圳)有限公司* | 中國/中國內地 | 人民幣8,000,000元 | — | 51 | 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)

二零二五年十二月三十一日

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會計準則(包括所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)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二零二五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同安排;
- (b) 其他合同安排所產生之權利;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)

二零二五年十二月三十一日

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

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號修訂本缺乏可兌換性。本集團並未提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)具體說明了實體應如何評估一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應如何在計量日估算即期匯率。該修訂本要求披露相關信息，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換所產生的影響。由於本集團交易所用貨幣以及海外附屬公司及聯營公司為換算成本集團呈報貨幣所採用的功能貨幣均屬可兌換貨幣，因此該修訂本並未對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

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會計準則：

| | |
|------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表列報和披露 ² |
| 香港財務報告準則第19號及其修訂本 | 非公共受託責任附屬公司：披露 ² |
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³ |
| 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 ¹ |

1 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

3 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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會計準則(續)

本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效後應用(如適用)。

預期適用於本集團之香港財務報告準則會計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會計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會計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。
- (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會計準則之確認、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會計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)。香港財務報告準則第19號於二零二五年四月修訂，將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則的資格標準。該準則於二零二五年十月進一步修訂，以(i)刪除香港財務報告準則第19號中的披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露要求；及(iii)對於使用管理層定義的業績計量的實體，將與該等計量相關的披露要求改為參照香港財務報告準則第18號。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號及其修訂本的資格。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號及其修訂本編製其特定財務報表。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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會計準則(續)

- (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)金融工具之分類與計量之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同現金流特性。此外，該修訂本澄清對具有無追索權特性的金融資產及合同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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)涉及依賴自然能源生產電力的合同澄清範圍內合同「自用」規定的應用，並修訂範圍內合同現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂本亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合同對實體的財務表現及未來現金流量的影響。與自用獲豁免情況相關的修訂應追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。與對沖會計相關的修訂應追溯應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。允許提早應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本應同時應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- (e) 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公司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公司的權益為限，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)

二零二五年十二月三十一日

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會計準則(續)

(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(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號披露：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。然而，該等修訂本並未說明承租人如何區分香港財務報告準則第16號所界定的租賃修改與根據香港財務報告準則第9號租賃負債的除列。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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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。共同控制權乃以合同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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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，則會根據合同條款、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同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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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

本集團會於合同起始時評估該合同是否屬於或包含租賃。倘合同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，則該合同屬於或包含租賃。

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。倘合同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同代價分配至各部分。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)

二零二五年十二月三十一日

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同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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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同現金流量情況以及本集團管理其業務模式。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號客戶合同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)

二零二五年十二月三十一日

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同現金流量，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同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同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)

二零二五年十二月三十一日

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同應付的合同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同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。當合同付款逾期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。

當合同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同款項，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同現金流量時，則撇銷金融資產。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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同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)

二零二五年十二月三十一日

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，扣除須按要求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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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。

當且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

客戶合同收入

客戶合同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。

當合同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。可變代價在合同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)

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

客戶合同收入(續)

倘合同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。倘合同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,則根據該合同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同,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)本集團的履約在資產產生或增強時,將產生或增強由客戶控制的資產。

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。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

客戶合同收入(續)

(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同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。當本集團履行合同(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)

二零二五年十二月三十一日

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政府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。

中期及特別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及特別股息的權力。因此，中期及特別股息於建議及宣派時立即確認為負債。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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)

二零二五年十二月三十一日

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同的規定，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同的合同條款)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。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)**(d) 投資物業公允價值估計**

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同之條款；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。

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)。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

(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。

(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，或其將撇銷或撤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)。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)**(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)。

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。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

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)

二零二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績

截至二零二五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) | 11,729,026 | 1,939,848 | 1,218,558 | 3,158,406 | 72,439 | 14,959,871 |
| 分部間收益 | 132,352 | 826,358 | 136,283 | 962,641 | — | 1,094,993 |
| | 11,861,378 | 2,766,206 | 1,354,841 | 4,121,047 | 72,439 | 16,054,864 |
| <u>對賬:</u> | | | | | | |
| 分部間收益對銷 | | | | | | (1,094,993) |
| 已報告之總收益 | | | | | | 14,959,871 |
| 經呈報分部業績 | 1,385,372 | 63,827 | 388,766 | 452,593 | 17,630 | 1,855,595 |
| <u>對賬:</u> | | | | | | |
| 公司支出·淨額 | | | | | | (27,727) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 1,827,868 |

| | 增值服務 | | | | | 公司及其他 未分配項目 人民幣千元 | 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 | 96,557 | 568 | 383 | 951 | — | 5,691 | 103,199 |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額 | 1,079 | — | — | — | — | — | 1,079 |
| 提早終止租賃合同收益淨額 | — | — | 871 | 871 | — | — | 871 |
| 金融資產及合同資產減值淨額 | 118,742 | 6,893 | 2,699 | 9,592 | — | — | 128,334 |
| 折舊及攤銷 | 73,957 | 22,080 | 14,943 | 37,023 | — | 2,491 | 113,471 |
| 自有投資物業之公允價值虧損淨額 | — | — | 6,278 | 6,278 | — | — | 6,278 |
| 租賃投資物業之公允價值虧損淨額 | — | — | 13,100 | 13,100 | — | — | 13,100 |
| 應佔合營公司溢利 | 7,014 | — | — | — | — | — | 7,014 |
| 應佔聯營公司溢利 | 202 | — | — | — | — | — | 202 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(經重列)

| | 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) | 10,755,009 | 1,828,734 | 1,384,606 | 3,213,340 | 144,195 | 14,112,544 |
| 分部間收益 | 174,336 | 774,653 | 132,593 | 907,246 | — | 1,081,582 |
| | 10,929,345 | 2,603,387 | 1,517,199 | 4,120,586 | 144,195 | 15,194,126 |
| <u>對賬:</u> | | | | | | |
| 分部間收益對銷 | | | | | | (1,081,582) |
| 已報告之總收益 | | | | | | 14,112,544 |
| 經呈報分部業績 | 1,551,254 | 146,455 | 328,949 | 475,404 | 29,452 | 2,056,110 |
| <u>對賬:</u> | | | | | | |
| 公司支出·淨額 | | | | | | (39,435) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 2,016,675 |

| | 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 未分配項目 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 | 91,255 | 442 | 881 | 1,323 | — | 13,840 | 106,418 |
| 出售物業·廠房及設備項目之虧損淨額 | 320 | — | — | — | — | — | 320 |
| 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 | 67,464 | 8,875 | 102 | 8,977 | — | — | 76,441 |
| 折舊及攤銷 | 78,282 | 16,997 | 6,178 | 23,175 | — | 2,674 | 104,131 |
| 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)

二零二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-------|-------------------|-------------------------|
| 中國內地： | | |
| 華南區 | 3,830,585 | 3,619,643 |
| 華東區 | 2,071,827 | 2,232,464 |
| 華北區 | 2,979,794 | 2,622,766 |
| 華中區 | 689,274 | 696,837 |
| 東北區 | 888,639 | 1,019,074 |
| 西北區 | 671,224 | 705,196 |
| 西南區 | 1,360,026 | 1,459,337 |
| | 12,491,369 | 12,355,317 |
| 香港和澳門 | 2,468,502 | 1,757,227 |
| 總計 | 14,959,871 | 14,112,544 |

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

地區資料(續)

(b) 非流動資產

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-------|----------------|-------------------------|
| 中國內地： | | |
| 華南區 | 426,858 | 377,461 |
| 華東區 | 66,736 | 68,621 |
| 華北區 | 39,016 | 66,805 |
| 華中區 | 15,994 | 13,472 |
| 東北區 | 10,558 | 10,582 |
| 西北區 | 12,103 | 8,964 |
| 西南區 | 45,697 | 55,394 |
| | 616,962 | 601,299 |
| 香港和澳門 | 27,522 | 35,776 |
| 總計 | 644,484 | 637,075 |

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

於截至二零二五年及二零二四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)

二零二五年十二月三十一日

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)劃分的客戶合同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

截至二零二五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 | — | — | 896,155 | 896,155 | 68,851 | 965,006 |
| 隨著時間的推移轉移的服務 | 11,729,026 | 1,939,848 | 308,720 | 2,248,568 | — | 13,977,594 |
| 來自客戶合同的收益總額 | 11,729,026 | 1,939,848 | 1,204,875 | 3,144,723 | 68,851 | 14,942,600 |
| 來自其他來源的收益 — 租金收入 | — | — | 13,683 | 13,683 | 3,588 | 17,271 |
| 來自外部客戶的總收益 | 11,729,026 | 1,939,848 | 1,218,558 | 3,158,406 | 72,439 | 14,959,871 |

截至二零二四年十二月三十一日止年度(經重列)

| 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 | 10,755,009 | 1,828,734 | 359,132 | 2,187,866 | — | 12,942,875 |
| 來自客戶合同的收益總額 | 10,755,009 | 1,828,734 | 1,367,986 | 3,196,720 | 140,044 | 14,091,773 |
| 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 | 10,755,009 | 1,828,734 | 1,384,606 | 3,213,340 | 144,195 | 14,112,544 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

5. 收益(續)

(a) 收益資料明細(續)

地區市場

截至二零二五年及二零二四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)。

(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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------|------------------|-------------------------|
| 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 | 1,275,689 | 989,583 |
| 增值服務 | 20,221 | 34,465 |
| | 1,295,910 | 1,024,048 |

截至二零二五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(二零二四年：無)。

(c) 履約責任

有關本集團履行客戶合同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同的價值直接相關。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)

二零二五年十二月三十一日

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。

於二零二五年十二月三十一日，因固定年期物業管理服務合同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11,496,918,000元(二零二四年：人民幣11,203,387,000元(經重列))，當中約54%(二零二四年：50%(經重列))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同，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，不披露此類合同的剩餘履約責任。

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

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|
| 無條件政府補助： | | |
| — 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼 | 5,823 | 15,054 |
| — 其他政府補助 | 24,819 | 26,977 |
| 利息收入 | 30,642 | 42,031 |
| 提早終止租賃合同之收益/(虧損)淨額(附註16(b)) | 103,199 | 106,418 |
| 其他 | 871 | (734) |
| | 1,653 | 52,757 |
| | 136,365 | 200,472 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

7. 財務費用

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 租賃負債利息開支(附註16(b)) | 6,154 | 6,797 |
| 短期銀行借款利息開支 | 1,303 | 1,730 |
| | 7,457 | 8,527 |

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------------------------|-------|--------------------|-------------------------|
| 已售存貨成本* | | 44,270 | 90,797 |
| 已消耗耗材成本* | | 602,326 | 785,011 |
| 分包成本* | | 6,811,693 | 5,434,810 |
| 物業、廠房及設備折舊 減：計入直接經營成本 | 14 | 46,849 (33,184) | 40,224 (25,992) |
| | | 13,665 | 14,232 |
| 使用權資產折舊 減：計入直接經營成本 | 16(b) | 44,254 (20,153) | 46,576 (22,296) |
| | | 24,101 | 24,280 |
| 無形資產攤銷 減：計入直接經營成本 | 17 | 22,368 (13,907) | 17,331 (8,577) |
| | | 8,461 | 8,754 |
| 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬(附註9))： 工資及薪金 | | 3,920,824 | 4,222,233 |
| 以股份為基礎的付款(附註(a)) | | — | (2,392) |
| 退休金計劃供款(定額供款計劃)(附註(b)) | | 299,578 | 304,390 |
| | | 4,220,402 | 4,524,231 |
| 減：計入直接經營成本 | | (3,941,881) | (4,214,510) |
| | | 278,521 | 309,721 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

8. 除稅前溢利(續)

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------|-------|----------------|-------------------------|
| 與短期租賃或低價值資產有關的租金開支 | 16(b) | 25,287 | 22,691 |
| 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) | | 9,140 | 9,253 |
| 稅項附加費及其他徵費* | | 51,309 | 60,616 |
| 核數師酬金： | | | |
| 有關年度審計的審計服務 | | 4,007 | 3,788 |
| 非審計服務 | | 1,735 | 704 |
| | | 5,742 | 4,492 |
| 金融及合同資產減值/(減值撥回)淨額： | | | |
| 貿易應收款 | 22(b) | 120,658 | 82,511 |
| 合同資產 | 23(d) | 1,135 | 361 |
| 其他應收款 | 24(b) | 6,541 | 12,871 |
| 撥回已於過往年度撇銷的其他應收款 | | — | (19,302) |
| | | 128,334 | 76,441 |
| 投資物業之公允價值虧損淨額： | | | |
| 自有投資物業 | 15 | 6,278 | 6,705 |
| 租賃投資物業* | 15 | 13,100 | 11,600 |
| | | 19,378 | 18,305 |
| 出售物業、廠房及設備項目虧損淨額 | | 1,079 | 320 |
| 匯兌收益淨額 | | (2,636) | (11,934) |

附註：

(a) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無向若干董事、高級管理層及其他員工的股份為基礎之付款(二零二四年：沖回股份為基礎之付款人民幣2,392,000元)。

(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)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 袍金 | 1,101 | 1,098 |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼及實物福利 | 5,045 | 5,180 |
| 表現相關花紅 | 2,582 | 3,038 |
| 退休金計劃供款 | 121 | 117 |
| | 7,748 | 8,335 |
| | 8,849 | 9,433 |

董事薪酬(按名稱)分析如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 薪金、津貼 及實物福利 | | | 退休金 | |
|---------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|---------------|-------------|
| | 袍金 人民幣千元 | 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)) | 計劃供款 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 執行董事： | | | | | |
| 張貴清先生 | — | 1,380 | 950 | 16 | 2,346 |
| 肖俊強先生 | — | 996 | 900 | 49 | 1,945 |
| 龐金營先生 ⁺ | — | 693 | 576 | 39 | 1,308 |
| 甘沃輝先生 [#] | — | 1,976 | 156 | 17 | 2,149 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 郭磊先生 | — | — | — | — | — |
| 吳溢穎女士 [^] | — | — | — | — | — |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 林雲峯先生 [#] | 367 | — | — | — | 367 |
| 容永祺先生 [#] | 367 | — | — | — | 367 |
| 蘇錦樑先生 ^{**} | 367 | — | — | — | 367 |
| | 1,101 | 5,045 | 2,582 | 121 | 8,849 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

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 |
|---------------------|-------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| 執行董事： | | | | | |
| 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 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 馬福軍先生 [^] | — | — | — | — | — |
| 郭磊先生 | — | — | — | — | — |
| 吳溢穎女士 [^] | — | — | — | — | — |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 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 |

[^] 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。

⁺ 於二零二五年十月二十八日，龐金營先生辭任本公司執行董事及副總裁。

^{##} 蘇錦樑先生於二零二五年十二月十三日離世。於二零二六年二月一日，蔡榮星先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

9. 董事薪酬(續)

附註：

- (a) 於過往年度，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37。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) 截至二零二五年及二零二四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。

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三名(二零二四年：兩名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。兩名(二零二四年：三名)非董事最高薪僱員的年內酬金詳情如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物福利(附註(b)) | 1,680 | 2,580 |
| 表現相關花紅 | 2,120 | 3,246 |
| 退休金計劃供款 | 66 | 101 |
| | 3,866 | 5,927 |

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：

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|---------------------------|-------|-------|
| 港幣2,000,001元至港幣2,500,000元 | 2 | 3 |

附註：

- (a) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，上述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37。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)

二零二五年十二月三十一日

11. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------|----------------|-------------------------|
| 本年度： | | |
| 香港 | 4,946 | 2,734 |
| 澳門 | 758 | 459 |
| 中國內地 | 475,588 | 476,384 |
| 過往年度超額撥備 - 中國內地 | (20,547) | — |
| 中國預扣所得稅 | 56,800 | 11,651 |
| | 517,545 | 491,228 |
| 遞延(附註34)： | | |
| 未匯出盈利之中國預扣所得稅 | (20,000) | 20,000 |
| 其他遞延稅項 | (47,186) | (20,887) |
| | (67,186) | (887) |
| | 450,359 | 490,341 |

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率概要如下：

| | 二零二五年 % | 二零二四年 % |
|-------|------------|------------|
| 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%(二零二四年：5%)繳納。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

11. 所得稅開支(續)

附註：(續)

- (c) 本集團納入《稅基侵蝕與利潤轉移(BEPS)2.0》之《全球反稅基侵蝕模型規則》「第二支柱」的適用範圍。本集團已採用有關「第二支柱」而產生的遞延稅項資產及負債之確認及披露的臨時強制性豁免。自二零二五年一月一日起，本集團根據《二零二五年香港稅務(修訂)(跨國企業集團最低稅項)條例》，需就其在香港及若干尚未實施本地最低補充稅的司法管轄區的利潤繳納「第二支柱」所得稅。本集團將於發生時把額外的「第二支柱」所得稅列為當年稅項。截至二零二五年十二月三十一日，本集團營運所在的若干司法管轄區之「第二支柱」立法已頒布，或實質上已頒布但尚未生效。

根據第二支柱，本集團之澳門實體將自二零二五年一月一日起，需繳納全球最低稅率15%超於該等實體適用所得稅率的補足稅。基於目前可取得資訊進行初步評估，截至二零二五年十二月三十一日止年度，該規定預期不會對本集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

- (d) 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稅務撥備。
- (e) 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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|
| 除稅前溢利 | 1,827,868 | 2,016,675 |
| 按中國法定稅率25%計算的所得稅開支 | 456,967 | 504,169 |
| 特定省份的較低稅率 | (23,892) | (36,583) |
| 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 | 36,800 | 31,651 |
| 在香港及澳門經營的附屬公司適用不同稅率的影響 | (3,375) | (2,084) |
| 在澳門經營的附屬公司獲授稅項豁免的影響 | (401) | (399) |
| 合營公司應佔溢利 | (1,753) | (1,498) |
| 聯營公司應佔溢利 | (51) | (52) |
| 毋須繳稅的收入 | (4,878) | (8,475) |
| 不可扣稅開支 | 2,131 | 1,057 |
| 未確認稅項虧損 | 8,573 | 6,349 |
| 動用/確認先前未確認的稅項虧損 | (331) | (372) |
| 過往年度超額撥備 | (20,547) | — |
| 其他 | 1,116 | (3,422) |
| 年內按實際稅率25%(二零二四年：24%(經重列))計算所得稅開支 | 450,359 | 490,341 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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1,366,779,000元(二零二四年:人民幣1,514,296,000元(經重列))及年內發行在外普通股加權平均數約3,283,960,000股(二零二四年:3,284,662,000股)計算。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無發行在外潛在攤薄普通股,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。

13. 股息

二零二五年及二零二四年已派付股息分別約為人民幣586,420,000元及人民幣510,569,000元。建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙,總股息金額約為人民幣289,186,000元,惟須待本公司股東於二零二六年六月十七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 | |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
| 二零二三年 | | | |
| 中期股息 普通股每股港幣5.5仙 | 167,427 | | |
| 末期股息 普通股每股港幣8.5仙 | 256,680 | | 256,680 |
| | 424,107 | | |
| 二零二四年 | | | |
| 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 | 285,708 | 285,708 | |
| | 539,597 | | |
| 二零二五年 | | | |
| 中期股息 普通股每股港幣9.0仙 | 270,641 | 270,641 | |
| 特別股息 普通股每股港幣1.0仙 | 30,071 | 30,071 | |
| 末期股息 普通股每股港幣10.0仙 | 289,186 | | |
| 總計 | 589,898 | 586,420 | 510,569 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

截至二零二五年十二月三十一日止年度

| | 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 |
|----------------------|------------------------|----------------|-------------|--------------------------|-------------|
| 於二零二五年一月一日 (經重列)： | | | | | |
| 成本 | 82,647 | 50,970 | 26,816 | 168,658 | 329,091 |
| 累計折舊 | (36,679) | (25,528) | (20,525) | (114,550) | (197,282) |
| 賬面淨值 | 45,968 | 25,442 | 6,291 | 54,108 | 131,809 |
| 賬面淨值： | | | | | |
| 於二零二五年一月一日 (經重列) | 45,968 | 25,442 | 6,291 | 54,108 | 131,809 |
| 添置 | 22,163 | 19,053 | 2,425 | 13,845 | 57,486 |
| 年內折舊撥備 | (16,109) | (10,177) | (2,136) | (18,427) | (46,849) |
| 轉撥 | (2) | 20 | (43) | (38) | (63) |
| 出售 | (367) | (305) | (49) | (810) | (1,531) |
| 匯兌調整 | (46) | — | (30) | (288) | (364) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 51,607 | 34,033 | 6,458 | 48,390 | 140,488 |
| 於二零二五年十二月三十一日： | | | | | |
| 成本 | 104,185 | 67,989 | 26,713 | 174,954 | 373,841 |
| 累計折舊 | (52,578) | (33,956) | (20,255) | (126,564) | (233,353) |
| 賬面淨值 | 51,607 | 34,033 | 6,458 | 48,390 | 140,488 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(經重列)

| | 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 | 25,467 | 156,756 | 278,388 |
| 累計折舊 | (24,824) | (20,687) | (19,142) | (100,741) | (165,394) |
| 賬面淨值 | 27,480 | 23,174 | 6,325 | 56,015 | 112,994 |
| 賬面淨值： | | | | | |
| 於二零二四年一月一日 | 27,480 | 23,174 | 6,325 | 56,015 | 112,994 |
| 添置 | 31,266 | 11,104 | 2,176 | 16,366 | 60,912 |
| 年內折舊撥備 | (12,489) | (8,190) | (1,916) | (17,629) | (40,224) |
| 轉撥 | — | 18 | (175) | 61 | (96) |
| 出售 | (543) | (664) | (155) | (972) | (2,334) |
| 匯兌調整 | 254 | — | 36 | 267 | 557 |
| 於二零二四年 十二月三十一日 | 45,968 | 25,442 | 6,291 | 54,108 | 131,809 |
| 於二零二四年 十二月三十一日： | | | | | |
| 成本 | 82,647 | 50,970 | 26,816 | 168,658 | 329,091 |
| 累計折舊 | (36,679) | (25,528) | (20,525) | (114,550) | (197,282) |
| 賬面淨值 | 45,968 | 25,442 | 6,291 | 54,108 | 131,809 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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 |
|---------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 於二零二四年一月一日的賬面值 | 46,300 | 128,120 | 174,420 |
| 年內已確認公允價值虧損淨額 | (11,600)* | (6,705) | (18,305) |
| 於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日的賬面值 | 34,700 | 121,415 | 156,115 |
| 年內已確認公允價值虧損淨額 | (13,100)* | (6,278) | (19,378) |
| 於二零二五年十二月三十一日的賬面值 | 21,600 | 115,137 | 136,737 |

* 該金額計入綜合損益表的「直接經營成本」，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二零二五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(二零二四年：華坊諮詢評估有限公司)重新估值為合共人民幣136,737,000元(二零二四年：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輸入數據，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)

二零二五年十二月三十一日

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

公允價值分級披露

於二零二五年十二月三十一日，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)。於截至二零二五年及二零二四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 | |
|------------|---------|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 辦公室 | 投資法 | 現行市場租金 | 每平方米每月人民幣 47元至人民幣74元 | 每平方米每月人民幣 47元至人民幣74元 |
| | | 歸位收益率 | 3.5%-4.25% | 4.0%-4.75% |
| 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 19元至人民幣142元 | 每平方米每月人民幣 17元至人民幣240元 |
| | | 歸位收益率 | 5.5%-6.0% | 5.75%-6.25% |
| 停車位 | 直接比較 | 單位價格 | 每個停車位人民幣 97,000元至人民幣 743,000元 | 每個停車位人民幣 102,000元至人民幣 772,000元 |
| 住宅物業 | 投資法 | 現行市場租金 | 每平方米每月人民幣 32元至人民幣44元 | 每平方米每月人民幣 30元至人民幣46元 |
| | | 歸位收益率 | 1.5% | 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 47元至人民幣256元 | 每平方米每月人民幣 48元至人民幣261元 |
| | | 市場租金增長 | 1.0%-2.0% | 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。

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。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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17,271,000元(二零二四年:人民幣20,771,000元),詳情載於財務報表附註5。

於二零二五年十二月三十一日,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:

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 一年內 | 9,749 | 12,989 |
| 一年後但兩年內 | 2,907 | 8,122 |
| 兩年後但三年內 | 729 | 705 |
| 三年後但四年內 | 103 | — |
| 總計 | 13,488 | 21,816 |

(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。

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 |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| 於二零二四年一月一日 | 4,776 | 52,559 | 57,335 |
| 添置 | — | 77,965 | 77,965 |
| 提早終止租賃合同 | — | (4,615) | (4,615) |
| 年內折舊撥備 | (443) | (46,133) | (46,576) |
| 匯兌調整 | — | 574 | 574 |
| 於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日 | 4,333 | 80,350 | 84,683 |
| 添置 | — | 40,638 | 40,638 |
| 提早終止租賃合同 | — | (12,737) | (12,737) |
| 年內折舊撥備 | (443) | (43,811) | (44,254) |
| 匯兌調整 | — | (648) | (648) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 3,890 | 63,792 | 67,682 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

16. 租賃(續)

(b) 本集團作為承租人(續)

租賃負債

本集團租賃負債的賬面值及年內變動如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 於一月一日的賬面值 | 122,155 | 97,273 |
| 新租賃 | 40,638 | 77,965 |
| 年內已確認利息增幅 | 6,154 | 6,797 |
| 付款 | (58,716) | (56,600) |
| 提早終止租賃合同 | (13,608) | (3,881) |
| 匯兌調整 | (687) | 601 |
| 於十二月三十一日的賬面值 | 95,936 | 122,155 |
| 分類為流動負債部分 | (54,069) | (53,598) |
| 非流動部分 | 41,867 | 68,557 |

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註45。

於二零二五年十二月三十一日，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3,418,000元(二零二四年：人民幣6,096,000元)、人民幣57,818,000元(二零二四年：人民幣66,849,000元)及人民幣3,217,000元(二零二四年：人民幣820,000元)。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------------------|----|----------------|----------------|
| 租賃負債利息 | 7 | 6,154 | 6,797 |
| 使用權資產折舊 | 8 | 44,254 | 46,576 |
| 計入直接經營成本的租賃投資物業的公允價值虧損 | 8 | 13,100 | 11,600 |
| 與短期租賃或低價值資產有關的租金開支 | 8 | 25,287 | 22,691 |
| 提早終止租賃合同的(收益)/虧損淨額 | 6 | (871) | 734 |
| 於損益中確認的款項總額 | | 87,924 | 88,398 |

租賃的現金流出總額披露於財務報表附註39(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 | |
|-----------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
| 於一月一日： | | | | | | |
| 成本 | 193,868 | 140,835 | 105,450 | 78,195 | 299,318 | 219,030 |
| 累計攤銷 | (14,537) | (6,084) | (37,162) | (28,284) | (51,699) | (34,368) |
| 賬面淨值 | 179,331 | 134,751 | 68,288 | 49,911 | 247,619 | 184,662 |
| 賬面淨值： | | | | | | |
| 於一月一日 | 179,331 | 134,751 | 68,288 | 49,911 | 247,619 | 184,662 |
| 添置 | 34,226 | 53,033 | 28,521 | 27,255 | 62,747 | 80,288 |
| 年內攤銷撥備 | (13,732) | (8,453) | (8,636) | (8,878) | (22,368) | (17,331) |
| 於十二月三十一日 | 199,825 | 179,331 | 88,173 | 68,288 | 287,998 | 247,619 |
| 於十二月三十一日： | | | | | | |
| 成本 | 228,094 | 193,868 | 133,971 | 105,450 | 362,065 | 299,318 |
| 累計攤銷 | (28,269) | (14,537) | (45,798) | (37,162) | (74,067) | (51,699) |
| 賬面淨值 | 199,825 | 179,331 | 88,173 | 68,288 | 287,998 | 247,619 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

18. 於合營公司的投資

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 應佔資產淨值 | 18,291 | 20,688 |

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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團自合營公司收到應佔股息約人民幣6,861,000元(二零二四年：無)。

19. 於聯營公司的投資

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 應佔資產淨值 | 549 | 362 |

本公司間接持有的本集團聯營公司詳情如下：

| 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 |
|-------------|--------|---------|---------------|-------|
| 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。

20. 指定按公允價值計入損益的股權投資

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 按公允價值計量的非上市股權投資 | 3,911 | 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)

二零二五年十二月三十一日

21. 存貨

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 停車位(附註(a)及(b)) | 622,279 | 650,431 |
| 其他 | 2,616 | 2,366 |
| | 624,895 | 652,797 |

附註：

- (a) 所有停車位位於中國內地及持作買賣。
- (b) 年內，本集團與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，為本公司的一間同系附屬公司，其股份於聯交所上市)訂立協議，以購買若干停車位的使用權，合同總額為人民幣17,568,000元(二零二四年：無)(含增值稅)，其構成上市規則第十四A章所界定的持續關連交易。

22. 貿易應收款

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-------|-----|------------------|-------------------------|
| 貿易應收款 | (a) | 3,237,345 | 2,877,554 |
| 減：減值 | (b) | (360,581) | (248,268) |
| | | 2,876,764 | 2,629,286 |

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)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|------------------|-------------------------|
| 一個月內 | 737,682 | 816,476 |
| 一至三個月 | 598,909 | 588,989 |
| 四至十二個月 | 974,387 | 767,948 |
| 一至兩年 | 497,995 | 421,836 |
| 兩年以上 | 428,372 | 282,305 |
| | 3,237,345 | 2,877,554 |

(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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------|----------------|-------------------------|
| 於一月一日 | 248,268 | 181,499 |
| 年內已確認減值淨額 | 120,658 | 82,511 |
| 撇銷 | (8,380) | (15,782) |
| 匯兌調整 | 35 | 40 |
| 於十二月三十一日 | 360,581 | 248,268 |

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，按各賬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 |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 於二零二五年十二月三十一日 | | | | |
| 預期虧損率 | 2% | 16% | 56% | 11% |
| 賬面總值 | 2,310,978 | 497,995 | 428,372 | 3,237,345 |
| 預期信貸虧損 | 40,891 | 81,627 | 238,063 | 360,581 |
| 於二零二四年十二月三十一日(經重列) | | | | |
| 預期虧損率 | 1% | 12% | 60% | 9% |
| 賬面總值 | 2,173,413 | 421,836 | 282,305 | 2,877,554 |
| 預期信貸虧損 | 29,076 | 48,887 | 170,305 | 248,268 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

23. 合同資產

| | 附註 | 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 一月一日 人民幣千元 |
|-------|-----|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 未開票收入 | (a) | 462,077 | 134,152 | 15,320 |
| 應收保固金 | (b) | 16,786 | 17,751 | 15,827 |
| 總計 | | 478,863 | 151,903 | 31,147 |
| 減：減值 | (d) | (1,496) | (361) | — |
| | | 477,367 | 151,542 | 31,147 |

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。

二零二五年及二零二四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。

截至二零二五年及二零二四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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年內 | 15,479 | 5,898 |
| 一年以上 | 1,307 | 11,853 |
| | 16,786 | 17,751 |

本集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 361 | — |
| 年內已確認減值 | 1,135 | 361 |
| 於十二月三十一日 | 1,496 | 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。

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：

| | 二零二五年 | 二零二四年 |
|---------------|---------|---------|
| 預期信貸虧損率 | 0.3% | 0.2% |
| 賬面總值(人民幣千元) | 478,863 | 151,903 |
| 預期信貸虧損(人民幣千元) | 1,496 | 361 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

24. 預付款、按金及其他應收款

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--|----------------|-------------------------|
| 預付款 | 400,212 | 461,392 |
| 按金 | 169,920 | 113,553 |
| 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)) | 150,496 | 95,299 |
| 代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項 | 178,823 | 369,063 |
| 其他應收款 | 221,131 | 134,579 |
| 預付款、按金及其他應收款總額 | 1,120,582 | 1,173,886 |
| 分類為流動資產的部分 | (1,109,003) | (1,157,037) |
| 非流動部分 | 11,579 | 16,849 |

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業主支付的款項，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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 代業主支付按酬金制管理物業的款項總額 | 234,564 | 173,798 |
| 減：減值(附註(b)) | (84,068) | (78,499) |
| | 150,496 | 95,299 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 78,499 | 66,587 |
| 年內已確認減值淨額 | 6,541 | 12,871 |
| 撤銷 | (972) | (959) |
| 於十二月三十一日 | 84,068 | 78,499 |

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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

25. 應收關聯方的結餘

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--|-----|----------------|-------------------------|
| 應收直接控股公司的結餘 | | | |
| 貿易性質 | (a) | 1,459 | 978 |
| 應收同級附屬公司的結餘 | | | |
| 貿易性質 | (a) | 591,740 | 694,491 |
| 合同資產 | (b) | 36,440 | 26,899 |
| 預付款 | (d) | 3,172 | 8,277 |
| | | 631,352 | 729,667 |
| 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) | 84,104 | 90,187 |
| 合同資產 | (b) | 15,120 | 13,407 |
| 預付款 | (d) | 42 | 598 |
| 非貿易性質 | (c) | 75,026 | — |
| | | 174,292 | 104,192 |
| 分類為非流動資產的部分： | | | |
| 非貿易性質 | (c) | — | 75,026 |
| 應收關聯方的結餘總額 | | 807,103 | 909,863 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------|----------------|-------------------------|
| 應收直接控股公司的結餘 | | |
| 一個月內 | 1,419 | 850 |
| 一至三個月 | 38 | 120 |
| 三個月以上 | 2 | 8 |
| | 1,459 | 978 |
| 應收同級附屬公司的結餘 | | |
| 一個月內 | 165,666 | 298,292 |
| 一至三個月 | 78,404 | 84,011 |
| 四至十二個月 | 125,386 | 164,056 |
| 一至兩年 | 137,296 | 106,505 |
| 兩年以上 | 84,988 | 41,627 |
| | 591,740 | 694,491 |
| 應收其他關聯公司的結餘 | | |
| 一個月內 | 15,059 | 34,821 |
| 一至三個月 | 15,268 | 7,889 |
| 四至十二個月 | 21,154 | 25,959 |
| 一至兩年 | 18,534 | 13,458 |
| 兩年以上 | 14,089 | 8,060 |
| | 84,104 | 90,187 |

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貨風險較高，而管理層認為該等應收款於二零二五年及二零二四年十二月三十一日仍屬良好。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 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 | 22,371 | 5,713 | — |
| — 其他關聯公司 | 7,702 | 6,618 | — |
| | 30,073 | 12,331 | — |
| 提供工程服務所產生的應收保固金 | | | |
| — 同級附屬公司 | 14,069 | 21,186 | — |
| — 其他關聯公司 | 7,418 | 6,789 | — |
| | 21,487 | 27,975 | — |
| 總計 | 51,560 | 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收後方可作實，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十四A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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，就該筆貸款向該關聯公司已收及應收的利息為人民幣3,362,000元(二零二四年：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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

(d) 於二零二五年十二月三十一日的預付同級附屬公司款項，其中分別包含人民幣127,000元(二零二四年：人民幣2,428,000元)及無(二零二四年：人民幣2,016,000元)於物料採購及供應鏈管理服務以及購買停車位使用權的前期付款。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與同級附屬公司承諾物料採購及供應鏈管理服務，總額為人民幣635,000元(二零二四年：無)(包括增值稅)，其構成上市規則第十四A章定義的持續關連交易。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

26. 受限制銀行存款

於二零二五年十二月三十一日，受限制銀行存款人民幣12,827,000元(二零二四年：人民幣9,310,000元)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

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|------------------|-------------------------|
| 現金及現金等額項目 | 3,435,725 | 2,957,250 |
| 原到期日超過三個月的銀行存款 | 2,835,000 | 2,875,425 |
| 現金及銀行結餘 | 6,270,725 | 5,832,675 |

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計價的現金及銀行結餘為人民幣6,169,429,000元(二零二四年：人民幣5,427,163,000元(經重列))。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、售匯及付匯管理條例，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1.50%至3.40%(二零二四年：1.92%至4.14%)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二零二五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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|------------------|-------------------------|
| 一個月內 | 904,142 | 768,905 |
| 一至三個月 | 699,238 | 646,355 |
| 四至十二個月 | 807,429 | 856,934 |
| 一至兩年 | 161,025 | 125,153 |
| 兩年以上 | 59,227 | 62,401 |
| | 2,631,061 | 2,459,748 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

29. 其他應付款及應計費用

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------|----------------|-------------------------|
| 特殊基金(附註) | 108,222 | 92,267 |
| 應計員工成本 | 358,547 | 393,504 |
| 就增值稅及其他徵費的應付款 | 160,941 | 74,390 |
| 其他應付款 | 148,202 | 182,766 |
| | 775,912 | 742,927 |

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保管持有的特殊保養基金。

30. 自管理物業收取的臨時款項

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 自管理物業收取的臨時款項： | | |
| — 按酬金制 | 624,430 | 666,493 |
| — 按包幹制 | 527,720 | 525,358 |
| | 1,152,150 | 1,191,851 |

31. 預收款及其他按金

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|------------|-----|------------------|-------------------------|
| 合同負債 — 預收款 | (a) | 1,486,791 | 1,444,983 |
| 多項已收按金 | (b) | 473,899 | 483,486 |
| | | 1,960,690 | 1,928,469 |

附註：

(a) 合同負債詳情如下：

| | 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零二四年 一月一日 人民幣千元 (經重列) |
|--------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 預收客戶款項 | 1,486,791 | 1,444,983 | 1,224,983 |

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。

二零二五年及二零二四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)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 應付最終控股公司的結餘 | | |
| — 貿易性質 | | |
| 四至十二個月 | 60 | — |
| 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 | 13,582 | 4,427 |
| 一至三個月 | 7,289 | 2,838 |
| 四至十二個月 | 18,143 | 13,535 |
| 一至兩年 | 1,469 | 2,392 |
| 兩年以上 | 7,315 | 6,305 |
| | 47,798 | 29,497 |
| — 預收款(附註) | 7,602 | 829 |
| | 55,400 | 30,326 |
| 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 | 1,194 | 477 |
| 一至三個月 | 1,944 | 1,404 |
| 四至十二個月 | 2,153 | 2,117 |
| 一至兩年 | 8,076 | 6,154 |
| 兩年以上 | 1,796 | 4,778 |
| | 15,163 | 14,930 |
| — 預收款(附註) | 6,600 | 7,370 |
| | 21,763 | 22,300 |
| 應付關聯方的結餘總額 | 77,223 | 53,775 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零二四年 一月一日 人民幣千元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| 預收款： | | | |
| — 同級附屬公司 | 7,602 | 829 | 5,498 |
| — 其他關聯公司 | 6,600 | 7,370 | 10,944 |
| | 14,202 | 8,199 | 16,442 |

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。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，應付同級附屬公司及其他關聯公司的整體合約負債結餘增加/減少，乃分別主要來自二零二五年物業管理服務相關結餘增加，及二零二四年增值服務相關結餘減少。

於本報告期間已確認的物業管理服務所得收益人民幣805,000元(二零二四年：人民幣5,372,000元)及人民幣5,346,000元(二零二四年：人民幣7,801,000元)分別計入二零二四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

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 50,000 | 56,359 |
| 提取銀行借款 | 145,472 | 53,179 |
| 償還銀行借款 | (145,472) | (59,538) |
| 於十二月三十一日 | 50,000 | 50,000 |

附註：於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：人民幣50,000,000元)，按浮動利率中國貸款市場報價利率減指定利率計算。截至二零二五年十二月三十一日止年度，加權平均實際利率為每年2.7%(二零二四年：3.1%)。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

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：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|--------|----------------|-------------------------|
| 遞延稅項資產 | 112,717 | 57,568 |
| 遞延稅項負債 | (10,302) | (22,279) |
| | 102,415 | 35,289 |

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：

| | 稅項虧損 人民幣千元 | 未匯出盈利之 中國預扣 所得稅 人民幣千元 | 金融資產 及合同資產的 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 |
|----------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 於二零二四年一月一日(經重列) | — | — | 62,736 | (31,550) | 3,164 | 34,350 |
| 年內(扣除於)/ 計入損益的遞延稅項淨額 | — | (20,000) | 20,585 | 947 | (645) | 887 |
| 匯兌調整 | — | — | — | (14) | 66 | 52 |
| 於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日(經重列) | — | (20,000) | 83,321 | (30,617) | 2,585 | 35,289 |
| 年內計入/ (扣除於)損益的遞延稅項淨額 | 16,559 | 20,000 | 29,760 | 1,106 | (239) | 67,186 |
| 匯兌調整 | — | — | — | 18 | (78) | (60) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 16,559 | — | 113,081 | (29,493) | 2,268 | 102,415 |

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，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423,380,000元(二零二四年：人民幣389,431,000元(經重列))確認遞延稅項資產。其中，稅項虧損人民幣18,488,000元(二零二四年：人民幣7,892,000元(經重列))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)

二零二五年十二月三十一日

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》。

於二零二五年十二月三十一日，概無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(二零二四年：人民幣20,000,000元)。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付匯盈利，以及本公司有能力控制分派的時間以及暫時差額的撥回。於二零二五年十二月三十一日，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3,429,433,000元(二零二四年：人民幣3,702,784,000元)。

35. 股本

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 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 |

已發行及繳足：

| | 每股港幣0.001元 之普通股數目 | 人民幣千元 |
|--|----------------------|-------|
| 於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、二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日 | 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)

二零二五年十二月三十一日

36. 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。

37. A股受限制性股票激勵計劃

於過往年度，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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，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表現指標，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元及已於損益確認，並相應扣除於權益。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

38. 同一控制下的業務合併

於二零二五年十二月二十四日，本集團(透過其全資附屬公司)與中建資產管理有限公司(「中建資產管理」)(中建集團的直接全資附屬公司)訂立增資協議，據此，本集團於二零二五年十二月二十九日完成向中建物業管理有限公司(「目標公司」)合共注資約人民幣39.0百萬元，其中約人民幣37.8百萬元及人民幣1.2百萬元分別用於增加目標公司的註冊資本及資本儲備，該交易構成上市規則第十四A章項下的關連交易。於目標公司增資完成後，本集團持有目標公司經擴大股權的70%，目標公司已成為本集團的附屬公司。

目標公司主要在中國內地張家口、北京及惠州從事提供物業管理服務及城市配套設施管理服務。由於目標公司在業務合併前後最終均由中建集團控制，該收購於編製本集團的綜合財務報表時，根據會計指引第5號(經修訂)採用合併會計原則入賬為同一控制下的業務合併。根據合併會計原則，目標公司的資產及負債由本集團基於控制方的現有賬面值進行合併，猶如現有架構於整個呈列期間一直存在。

就同一控制下的業務合併而言，在最終控制方權益存續的情況下，概不確認任何商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值權益淨額超出成本的差額。

綜合損益及綜合其他全面收益包括目標公司自最早呈列日期或自目標公司首次受中建集團共同控制之日起(以較短期間為準)的業績。

目標公司與其他集團公司之間的內部公司交易、結餘及交易產生的未變現收益／虧損在合併時予以對銷。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

38. 同一控制下的業務合併(續)

以下為目標公司因同一控制下業務合併而對本集團綜合損益表及綜合財務狀況表所產生影響的對賬。

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

| | 本集團(於同一控制 下業務合併前) 人民幣千元 | 目標公司業務合併 的影響 人民幣千元 | 綜合 人民幣千元 |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| 收益 | 14,023,767 | 88,777 | 14,112,544 |
| 直接經營成本 | (11,698,259) | (77,351) | (11,775,610) |
| 毛利 | 2,325,508 | 11,426 | 2,336,934 |
| 其他收入及收益淨額 | 197,103 | 3,369 | 200,472 |
| 自有投資物業的公允價值虧損淨額 | (6,705) | — | (6,705) |
| 銷售及行政開支 | (431,367) | (3,890) | (435,257) |
| 金融資產及合同資產減值淨額 | (72,189) | (4,252) | (76,441) |
| 經營溢利 | 2,012,350 | 6,653 | 2,019,003 |
| 融資成本 | (8,527) | — | (8,527) |
| 分佔合營公司溢利 | 5,993 | — | 5,993 |
| 分佔聯營公司溢利 | 206 | — | 206 |
| 除稅前溢利 | 2,010,022 | 6,653 | 2,016,675 |
| 所得稅開支 | (488,514) | (1,827) | (490,341) |
| 年內溢利 | 1,521,508 | 4,826 | 1,526,334 |
| 以下各項應佔： | | | |
| 本公司普通股權持有人 | 1,510,918 | 3,378 | 1,514,296 |
| 非控股權益 | 10,590 | 1,448 | 12,038 |
| | 1,521,508 | 4,826 | 1,526,334 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

38. 同一控制下的業務合併(續)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

| | 本集團(於同一控制下業務合併前) | 目標公司業務合併的影響 | 調整 | 綜合 |
|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | (附註) | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 129,608 | 2,201 | — | 131,809 |
| 投資物業 | 156,115 | — | — | 156,115 |
| 使用權資產 | 84,683 | — | — | 84,683 |
| 無形資產 | 247,496 | 123 | — | 247,619 |
| 於合營公司的投資 | 20,688 | — | — | 20,688 |
| 於聯營公司的投資 | 362 | — | — | 362 |
| 指定為按公允價值計入損益的股權投資 | 4,125 | — | — | 4,125 |
| 應收關聯公司款 | 75,026 | — | — | 75,026 |
| 預付款 | 16,849 | — | — | 16,849 |
| 遞延稅項資產 | 53,528 | 4,040 | — | 57,568 |
| 非流動資產總值 | 788,480 | 6,364 | — | 794,844 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 652,797 | — | — | 652,797 |
| 貿易應收款 | 2,595,032 | 34,254 | — | 2,629,286 |
| 合同資產 | 151,542 | — | — | 151,542 |
| 預付款、按金及其他應收款 | 1,157,023 | 14 | — | 1,157,037 |
| 應收直接控股公司款 | 978 | — | — | 978 |
| 應收同級附屬公司款 | 742,642 | — | (12,975) | 729,667 |
| 應收其他關聯公司款 | 104,192 | — | — | 104,192 |
| 受限制銀行存款 | 9,310 | — | — | 9,310 |
| 現金及銀行結餘 | 5,803,460 | 29,215 | — | 5,832,675 |
| 流動資產總值 | 11,216,976 | 63,483 | (12,975) | 11,267,484 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

38. 同一控制下的業務合併(續)

綜合財務狀況表(續)

| | 本集團(於同一控制下業務合併前) 人民幣千元 | 目標公司業務合併的影響 人民幣千元 | 調整 人民幣千元 (附註) | 綜合 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| 流動負債 | | | | |
| 貿易應付款 | 2,424,928 | 47,795 | (12,975) | 2,459,748 |
| 其他應付款及應計費用 | 738,391 | 4,536 | — | 742,927 |
| 自管理物業收取的臨時款項 | 1,191,851 | — | — | 1,191,851 |
| 預收款及其他按金 | 1,923,477 | 4,992 | — | 1,928,469 |
| 應付直接控股公司款 | 1,149 | — | — | 1,149 |
| 應付同級附屬公司款 | 30,326 | — | — | 30,326 |
| 應付其他關聯公司款 | 22,300 | — | — | 22,300 |
| 應付所得稅 | 304,592 | 4,759 | — | 309,351 |
| 銀行借款 | 50,000 | — | — | 50,000 |
| 租賃負債 | 53,598 | — | — | 53,598 |
| 流動負債總額 | 6,740,612 | 62,082 | (12,975) | 6,789,719 |
| 流動資產淨值 | 4,476,364 | 1,401 | — | 4,477,765 |
| 總資產減流動負債 | 5,264,844 | 7,765 | — | 5,272,609 |
| 非流動負債 | | | | |
| 租賃負債 | 68,557 | — | — | 68,557 |
| 遞延稅項負債 | 22,279 | — | — | 22,279 |
| 非流動負債總額 | 90,836 | — | — | 90,836 |
| 資產淨值 | 5,174,008 | 7,765 | — | 5,181,773 |
| 權益 | | | | |
| 本公司普通股權持有人應佔權益 | | | | |
| 已發行股本 | 2,677 | 16,200 | (16,200) | 2,677 |
| 儲備 | 5,107,805 | (8,435) | 2,530 | 5,101,900 |
| 非控股權益 | 5,110,482 | 7,765 | (13,670) | 5,104,577 |
| | 63,526 | — | 13,670 | 77,196 |
| 總權益 | 5,174,008 | 7,765 | — | 5,181,773 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

38. 同一控制下的業務合併(續)

綜合財務狀況表(續)

附註：該等調整指為抵銷集團內公司間結餘、股本及投資成本而作出的調整。相關差額已於綜合權益變動表的特別儲備中入賬。年內，本集團並未因同一控制下業務合併而對目標公司的資產淨值及淨利潤或虧損作出任何其他重大調整以實現會計政策的一致性。

39. 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同以及添置使用權資產及租賃負債外，本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度概無主要非現金交易。

(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) |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| 於二零二四年一月一日 | 56,359 | 97,273 |
| 以下各項變動： | | |
| — 自融資活動流入 | 53,179 | — |
| — 自融資活動流出 | (61,268) | (56,600) |
| 應計／累計利息開支 | 1,730 | 6,797 |
| 非現金交易 | — | 74,084 |
| 匯兌調整 | — | 601 |
| 於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 | 50,000 | 122,155 |
| 以下各項變動： | | |
| — 自融資活動流入 | 145,472 | — |
| — 自融資活動流出 | (146,775) | (58,716) |
| 應計／累計利息開支 | 1,303 | 6,154 |
| 非現金交易 | — | 27,030 |
| 匯兌調整 | — | (687) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 50,000 | 95,936 |

附註：截至二零二五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25,287,000元(二零二四年：人民幣22,691,000元)及人民幣58,716,000元(二零二四年：人民幣56,600,000元)。

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

40. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 於合營公司的資本投資 | — | 2,550 |
| 收購無形資產項目 | 20,021 | 6,319 |
| | 20,021 | 8,869 |

41. 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，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同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114,395,000元(二零二四年：人民幣76,501,000元)及人民幣333,258,000元(二零二四年：人民幣264,632,000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(二零二四年：人民幣50,000,000元)、人民幣30,000,000元(二零二四年：人民幣30,000,000元)及人民幣20,000,000元(二零二四年：人民幣20,000,000元)，以確保合同的履行及結算時的品質保證，其構成上市規則第十四A章定義的關連交易。

誠如本公司日期為二零二五年十二月九日的公告所披露，本公司於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間繼續向中建地產提供合計不超過人民幣20.0百萬元之公司擔保。

42. 關聯方披露

下表載列於二零二五年十二月三十一日，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)

二零二五年十二月三十一日

42. 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十四A章所界定之關連交易或持續關連交易：

| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------------------|------|------------------|-------------------------|
| 中建集團及其附屬公司 | | | |
| (不包括中海集團及其附屬公司) | | | |
| 物業管理收入及增值服務收入 | (i) | 167,662 | 191,021 |
| 已付租金開支 | (ii) | 3,210 | 4,200 |
| 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) | | | |
| 物業管理收入及增值服務收入 | (i) | 13,815 | 15,553 |
| 已付租金開支 | (ii) | 3,070 | 2,659 |
| 中國海外發展、中國建築國際及其附屬公司 | | | |
| (同級附屬公司) | | | |
| 物業管理收入及增值服務收入 | (i) | 1,224,518 | 1,371,050 |
| 已付租金及水電費支出 | (ii) | 184,289 | 181,030 |
| 其他關聯公司 | | | |
| 物業管理收入及增值服務收入 | (i) | 240,549 | 285,199 |
| 已付租金開支 | (ii) | 1,097 | — |

附註：

- (i) 物業管理收入及增值服務收入基於各份合同所訂價格收取。
- (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)

二零二五年十二月三十一日

42. 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41。

(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

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 短期福利 | 13,373 | 14,044 |
| 退休金計劃供款 | 251 | 217 |
| 向主要管理層人員支付的薪酬總額 | 13,624 | 14,261 |

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)

二零二五年十二月三十一日

43. 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)，本集團於二零二五年及二零二四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

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------|-------------------|-------------------------|
| 貿易應收款 | 2,876,764 | 2,629,286 |
| 按金及其他應收款 | 720,370 | 712,494 |
| 計入應收關聯方結餘的金融資產 | 752,329 | 860,682 |
| 受限制銀行存款 | 12,827 | 9,310 |
| 現金及銀行結餘 | 6,270,725 | 5,832,675 |
| | 10,633,015 | 10,044,447 |

按攤銷成本列賬的金融負債

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 貿易應付款 | 2,631,061 | 2,459,748 |
| 計入其他應付款及應計費用的金融負債 | 256,424 | 275,033 |
| 自管理物業收取的臨時款項 | 1,152,150 | 1,191,851 |
| 計入預收款及其他按金的金融負債 | 473,899 | 483,486 |
| 計入應付關聯方結餘的金融資產 | 63,021 | 45,576 |
| 銀行借款 | 50,000 | 50,000 |
| 租賃負債 | 95,936 | 122,155 |
| | 4,722,491 | 4,627,849 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

43. 按類別劃分的金融工具(續)

按公允價值計入損益的金融資產

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 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 | 3,911 | 4,125 |

44. 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。

45. 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)最終控股公司、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)

二零二五年十二月三十一日

45. 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6,270,725,000元(二零二四年：人民幣5,832,675,000元(經重列))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15,677,000元(二零二四年：人民幣14,582,000元(經重列))。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)

二零二五年十二月三十一日

45. 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), 以及於二零二五年及二零二四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。

於二零二五年十二月三十一日

| | 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 | — | — | — | 3,237,345 | 3,237,345 |
| 合同資產 | — | — | — | 478,863 | 478,863 |
| 按金及其他應收款 | | | | | |
| — 正常* | 569,874 | — | — | — | 569,874 |
| — 全面覆蓋* | 73,905 | — | — | — | 73,905 |
| — 非全面覆蓋* | — | 160,659 | — | — | 160,659 |
| 應收直接控股公司款 | — | — | — | 1,459 | 1,459 |
| 應收同級附屬公司款 | — | — | — | 591,740 | 591,740 |
| 應收其他關聯公司款(貿易) | — | — | — | 84,104 | 84,104 |
| 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 | 6,270,725 | — | — | — | 6,270,725 |
| 受限制銀行存款 | 12,827 | — | — | — | 12,827 |
| | 7,002,357 | 160,659 | — | 4,393,511 | 11,556,527 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零二四年十二月三十一日(經重列)

| | 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 | — | — | — | — | 2,877,554 | 2,877,554 |
| 合同資產 | — | — | — | — | 151,903 | 151,903 |
| 按金及其他應收款 | | | | | | |
| — 正常* | 617,195 | — | — | — | — | 617,195 |
| — 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 | — | — | — | — | 694,491 | 694,491 |
| 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 |
| 現金及銀行結餘 | 5,832,675 | — | — | — | — | 5,832,675 |
| 受限制銀行存款 | 9,310 | — | — | — | — | 9,310 |
| | 6,585,596 | 122,408 | — | — | 3,815,113 | 10,523,117 |

就貿易應收款及合同資產(當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)

二零二五年十二月三十一日

45. 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。

於二零二五年十二月三十一日，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1,246,924,000元(二零二四年：人民幣894,751,000元)、港幣700,000,000元(相當於約人民幣630,000,000元)(二零二四年：港幣700,000,000元(相當於約人民幣651,000,000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(二零二四年：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%(二零二四年：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借款及租賃負債如下：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 銀行借款 | 50,000 | 50,000 |
| 租賃負債 | 95,936 | 122,155 |
| | 145,936 | 172,155 |
| 分析為： | | |
| 須償還銀行借款：一年內 | 50,000 | 50,000 |
| 租賃負債： | | |
| 一年內 | 54,069 | 53,598 |
| 第二年 | 27,409 | 42,816 |
| 第三至五年(包括首尾兩年) | 12,529 | 20,041 |
| 五年以上 | 1,929 | 5,700 |
| | 95,936 | 122,155 |
| 總額 | 145,936 | 172,155 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

45. 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同未貼現付款呈列之到期情況如下：

於二零二五年十二月三十一日

| | 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 | 2,631,061 | — | — | — | 2,631,061 |
| 其他應付款 | 256,424 | — | — | — | 256,424 |
| 其他按金 | 473,899 | — | — | — | 473,899 |
| 自管理物業收取的臨時款項 | 1,152,150 | — | — | — | 1,152,150 |
| 應付直接控股公司款 | 60 | — | — | — | 60 |
| 應付同級附屬公司款 | 47,798 | — | — | — | 47,798 |
| 應付其他關聯公司款 | 15,163 | — | — | — | 15,163 |
| 銀行借款 | 51,028 | — | — | — | 51,028 |
| 租賃負債 | 56,744 | 26,003 | 20,556 | 2,100 | 105,403 |
| | 4,684,327 | 26,003 | 20,556 | 2,100 | 4,732,986 |

於二零二四年十二月三十一日(經重列)

| | 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 | 2,459,748 | — | — | — | 2,459,748 |
| 其他應付款 | 275,033 | — | — | — | 275,033 |
| 其他按金 | 483,486 | — | — | — | 483,486 |
| 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 |
| | 4,570,281 | 46,347 | 21,101 | 6,116 | 4,643,845 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

45. 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。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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)。

下表呈列於二零二五年及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。

於二零二五年十二月三十一日

| | 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 |
|------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 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 | — | — | 3,911 | 3,911 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

公允價值估計(續)

於二零二四年十二月三十一日

| | 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 |
|------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 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 |

年內，各層級之間並無轉移(二零二四年：無)。

下表呈列截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度第三層工具的變動：

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 4,125 | — |
| 添置 | — | 4,125 |
| 匯兌調整 | (214) | — |
| 於十二月三十一日 | 3,911 | 4,125 |

除添置或匯兌調整的相關變動外，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)

二零二五年十二月三十一日

45. 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)最終控股公司、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)

二零二五年十二月三十一日

46. 本公司財務狀況表

| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------|----------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 69 | 127 |
| 使用權資產 | 3,162 | 5,719 |
| 附屬公司投資 | 634,898 | 384,897 |
| 非流動資產總值 | 638,129 | 390,743 |
| 流動資產 | | |
| 預付款、按金及其他應收款 | 1,203 | 2,042 |
| 應收直接控股公司款 | 2 | 786 |
| 應收附屬公司款 | 620,952 | 185,094 |
| 應收同級附屬公司款 | — | 11 |
| 現金及銀行結餘 | 27,854 | 290,069 |
| 流動資產總值 | 650,011 | 478,002 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款及應計費用 | 11,445 | 12,736 |
| 應付附屬公司款 | — | 458,436 |
| 應付同級附屬公司款 | 510 | 483 |
| 應付其他關聯公司款 | 22 | 20 |
| 應付所得稅 | 65,774 | 45,000 |
| 租賃負債 | 2,551 | 2,564 |
| 流動負債總值 | 80,302 | 519,239 |
| 流動資產/(負債)淨值 | 569,709 | (41,237) |
| 總資產減流動負債 | 1,207,838 | 349,506 |
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | 867 | 3,532 |
| 資產淨值 | 1,206,971 | 345,974 |
| 權益 | | |
| 已發行股本 | 2,677 | 2,677 |
| 儲備(附註) | 1,204,294 | 343,297 |
| 權益總額 | 1,206,971 | 345,974 |

財務報表附註(續)

二零二五年十二月三十一日

46. 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 |
|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| 於二零二四年一月一日 | 21,143 | (10,254) | 398,415 | 409,304 |
| 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及 二零二五年一月一日 | 18,751 | (15,804) | 340,350 | 343,297 |
| 年內溢利 | — | — | 1,464,584 | 1,464,584 |
| 年內其他全面虧損： | | | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | — | (17,167) | — | (17,167) |
| 年內全面(虧損)/收益總額 | — | (17,167) | 1,464,584 | 1,447,417 |
| 二零二四年末期股息 | — | — | (285,708) | (285,708) |
| 二零二五年中期股息 | — | — | (270,641) | (270,641) |
| 二零二五年特別股息 | — | — | (30,071) | (30,071) |
| 於二零二五年十二月三十一日 | 18,751 | (32,971) | 1,218,514 | 1,204,294 |

47. 比較金額

誠如財務報表附註38所詳述，由於目標公司的同一控制下業務合併已採用合併會計原則入賬，故若干比較金額已相應重列。

48. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二六年三月二十六日批准及授權刊發。

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 | | | | |
|------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) | 二零二三年 人民幣千元 (經重列) | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
| 收益 | 14,959,871 | 14,112,544 | 13,090,346 | 10,899,824 | 7,799,121 |
| 直接經營成本 | (12,712,593) | (11,775,610) | (11,009,636) | (9,164,314) | (6,443,153) |
| 毛利 | 2,247,278 | 2,336,934 | 2,080,710 | 1,735,510 | 1,355,968 |
| 其他淨收入及收益 | 136,365 | 200,472 | 173,178 | 160,016 | 108,900 |
| 自有投資物業之公允價值虧損淨額 | (6,278) | (6,705) | (6,640) | (2,635) | (1,571) |
| 銷售及行政費用 | (420,922) | (435,257) | (394,213) | (399,945) | (354,091) |
| 金融資產及合同資產減值淨額 | (128,334) | (76,441) | (45,440) | (43,412) | (19,446) |
| 經營溢利 | 1,828,109 | 2,019,003 | 1,807,595 | 1,449,534 | 1,089,760 |
| 財務費用 | (7,457) | (8,527) | (6,519) | (12,027) | (2,672) |
| 應佔合營公司溢利 | 7,014 | 5,993 | 6,281 | 4,030 | 1,202 |
| 應佔聯營公司溢利 | 202 | 206 | 188 | 159 | 158 |
| 除稅前溢利 | 1,827,868 | 2,016,675 | 1,807,545 | 1,441,696 | 1,088,448 |
| 所得稅費用 | (450,359) | (490,341) | (452,804) | (341,593) | (273,478) |
| 年內溢利 | 1,377,509 | 1,526,334 | 1,354,741 | 1,100,103 | 814,970 |
| 以下各項應佔： | | | | | |
| 本公司普通股權持有人 | 1,366,779 | 1,514,296 | 1,344,769 | 1,093,633 | 812,678 |
| 非控股權益 | 10,730 | 12,038 | 9,972 | 6,470 | 2,292 |
| | 1,377,509 | 1,526,334 | 1,354,741 | 1,100,103 | 814,970 |
| 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) | 41.62 | 46.10 | 40.91 | 33.27 | 24.72 |

附註：為方便呈列，截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的綜合業績並未就收購中建物業管理有限公司(「目標公司」)作出重列，因為該影響被認為不重大。其後，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合業績已通過納入目標公司的財務資料進行重列，猶如現有集團架構於整個呈列期間一直存在。

五年財務概要(續)

綜合財務狀況

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) | 二零二三年 人民幣千元 (經重列) | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 140,488 | 131,809 | 112,994 | 100,358 | 90,464 |
| 投資物業 | 136,737 | 156,115 | 174,420 | 184,060 | 135,660 |
| 使用權資產 | 67,682 | 84,683 | 57,335 | 73,146 | 65,642 |
| 無形資產 | 287,998 | 247,619 | 184,662 | 101,045 | 48,269 |
| 於合營公司的投資 | 18,291 | 20,688 | 14,695 | 8,414 | 4,384 |
| 於聯營公司的投資 | 549 | 362 | 149 | 290 | 117 |
| 指定按公允價值計入損益的股權投資 | 3,911 | 4,125 | — | — | — |
| 應收關聯公司款 | — | 75,026 | 75,026 | — | 75,026 |
| 預付款 | 11,579 | 16,849 | 16,260 | 14,404 | 21,324 |
| 遞延稅項資產 | 112,717 | 57,568 | 47,723 | 41,049 | 35,281 |
| | 779,952 | 794,844 | 683,264 | 522,766 | 476,167 |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | 624,895 | 652,797 | 735,645 | 854,311 | 759,460 |
| 貿易應收款 | 2,876,764 | 2,629,286 | 2,459,325 | 1,866,250 | 1,111,737 |
| 合同資產 | 477,367 | 151,542 | 31,147 | 16,068 | 14,883 |
| 預付款、按金及其他應收款 | 1,109,003 | 1,157,037 | 1,003,866 | 849,154 | 483,422 |
| 應收直接控股公司款 | 1,459 | 978 | 1,941 | 1,910 | 331 |
| 應收同級附屬公司款 | 631,352 | 729,667 | 486,202 | 492,381 | 338,212 |
| 應收其他關聯公司款 | 174,292 | 104,192 | 92,789 | 175,803 | 93,314 |
| 受限制銀行存款 | 12,827 | 9,310 | — | — | — |
| 現金及銀行結餘 | 6,270,725 | 5,832,675 | 5,137,886 | 4,128,185 | 3,478,100 |
| | 12,178,684 | 11,267,484 | 9,948,801 | 8,384,062 | 6,279,459 |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易應付款 | 2,631,061 | 2,459,748 | 1,996,099 | 1,334,917 | 630,507 |
| 其他應付款及應計費用 | 775,912 | 742,927 | 963,817 | 1,132,676 | 895,768 |
| 自管理物業收取的臨時款項 | 1,152,150 | 1,191,851 | 1,282,986 | 1,294,849 | 1,253,100 |
| 預收款及其他按金 | 1,960,690 | 1,928,469 | 1,708,509 | 1,432,211 | 1,218,652 |
| 應付最終控股公司款 | 60 | — | — | — | — |
| 應付直接控股公司款 | — | 1,149 | — | — | 880 |
| 應付同級附屬公司款 | 55,400 | 30,326 | 17,807 | 35,802 | 9,191 |
| 應付其他關聯公司款 | 21,763 | 22,300 | 31,360 | 37,741 | 10,178 |
| 應付所得稅 | 275,021 | 309,351 | 284,526 | 218,553 | 184,009 |
| 銀行借款 | 50,000 | 50,000 | 56,359 | 60,000 | — |
| 租賃負債 | 54,069 | 53,598 | 42,081 | 47,236 | 33,491 |
| | 6,976,126 | 6,789,719 | 6,383,544 | 5,593,985 | 4,235,776 |
| 流動資產淨值 | 5,202,558 | 4,477,765 | 3,565,257 | 2,790,077 | 2,043,683 |
| 總資產減流動負債 | 5,982,510 | 5,272,609 | 4,248,521 | 3,312,843 | 2,519,850 |

五年財務概要(續)

綜合財務狀況(續)

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|----------------|------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 | 二零二四年 人民幣千元 (經重列) | 二零二三年 人民幣千元 (經重列) | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 租賃負債 | 41,867 | 68,557 | 55,192 | 74,526 | 26,665 |
| 遞延稅項負債 | 10,302 | 22,279 | 13,373 | 14,892 | 14,555 |
| | 52,169 | 90,836 | 68,565 | 89,418 | 41,220 |
| 資產淨值 | 5,930,341 | 5,181,773 | 4,179,956 | 3,223,425 | 2,478,630 |
| 權益 | | | | | |
| 本公司普通股權持有人應佔權益 | | | | | |
| 已發行股本 | 2,677 | 2,677 | 2,679 | 2,679 | 2,679 |
| 儲備 | 5,851,796 | 5,101,900 | 4,109,403 | 3,175,309 | 2,433,351 |
| | 5,854,473 | 5,104,577 | 4,112,082 | 3,177,988 | 2,436,030 |
| 非控股權益 | 75,868 | 77,196 | 67,874 | 45,437 | 42,600 |
| 權益總額 | 5,930,341 | 5,181,773 | 4,179,956 | 3,223,425 | 2,478,630 |

附註：為方便呈列，於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的綜合資產淨值並未就收購目標公司作出重列，因為該影響被認為不重大。其後，於二零二三年及二零二四年十二月三十一日的綜合資產淨值已通過納入目標公司的財務資料進行重列，猶如現有集團架構於整個呈列期間一直存在。

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191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587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2,387個停車位 | 停車場 | 租賃業權 | 100% |
| 中國沈陽市于洪區中海城的834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383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173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98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32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140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510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631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100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78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665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1,394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178個車位 | 停車場 | 租賃業權 | 100% |
| 中國江蘇省無錫市經開區南湖大道的650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370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中海寰宇天下的1,439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50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59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38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水磨溝區龍騰路1909號中海·萃景苑的440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