



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



(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 2669



We Manage 我們經營 幸福 **HAPPINESS**

Interim Report 中期報告

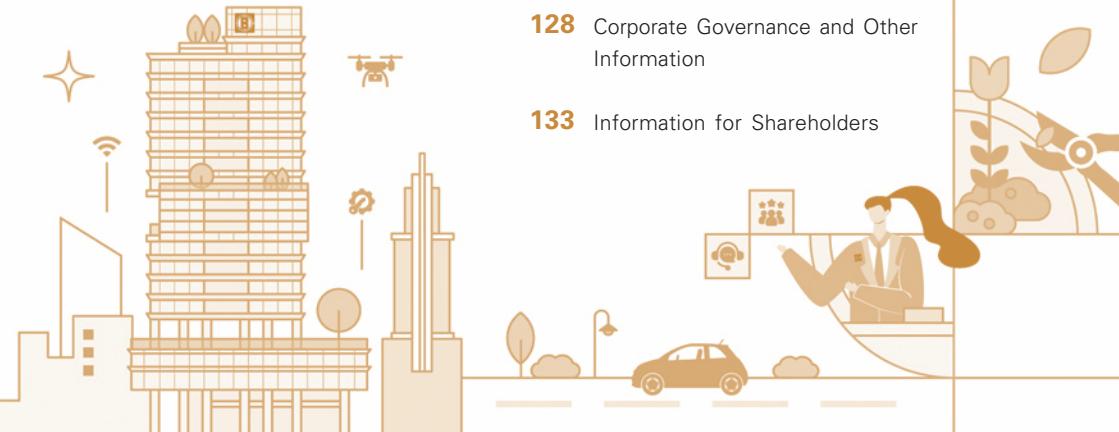
2025





目錄 CONTENTS

| | | | |
|-----------|-----------|------------|--|
| 2 | 公司資料 | 68 | Corporate Information |
| 4 | 主席報告書 | 70 | Chairman's Statement |
| 13 | 管理層討論及分析 | 79 | Management Discussion & Analysis |
| 28 | 簡明綜合損益表 | 94 | Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss |
| 29 | 簡明綜合全面收益表 | 95 | Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income |
| 30 | 簡明綜合財務狀況表 | 96 | Condensed Consolidated Statement of Financial Position |
| 32 | 簡明綜合權益變動表 | 98 | Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity |
| 34 | 簡明綜合現金流量表 | 100 | Condensed Consolidated Statement of Cash Flows |
| 36 | 簡明財務報表附註 | 102 | Notes to the Condensed Financial Statements |
| 62 | 企業管治及其他資料 | 128 | Corporate Governance and Other Information |
| 67 | 股東資訊 | 133 | Information for Shareholders |



公司資料

(截至二零二五年八月二十五日，即本中期報告日期)

董事會

執行董事

張貴清(主席)
肖俊強(行政總裁)
龐金營(副總裁)
甘沃輝(財務總監)

非執行董事

郭磊
吳溢穎

獨立非執行董事

容永祺
蘇錦樑
林雲峯

委員會

審核委員會

容永祺(主席)
蘇錦樑
林雲峯

提名委員會

張貴清(主席)
容永祺
蘇錦樑
林雲峯
吳溢穎

薪酬委員會

蘇錦樑(主席)
張貴清
容永祺
林雲峯

可持續發展督導委員會

林雲峯(主席)
張貴清
肖俊強
容永祺
蘇錦樑

授權代表

張貴清
肖俊強
龐金營(張貴清的替任代表)
甘沃輝(肖俊強的替任代表)

公司秘書

黃綺華

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場3座7樓703室
電話 : (852) 2988 0600
傳真 : (852) 2988 0606

香港分行辦事處

香港灣仔
軒尼詩道139號及駱克道138號
中國海外大廈19樓
電話 : (852) 2823 7088
傳真 : (852) 3102 0683

公司資料(續)

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問

有關香港法律
胡關李羅律師行

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

投資者關係及公關聯繫

企業傳訊部
電話 : (852) 2988 0600
傳真 : (852) 2988 0606
電郵 : copl.ir@cohl.com

股份代號

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

* 現為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

二零二五年財務日誌

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| 中期業績公告 | 八月二十五日 |
| 中期股息及特別股息 除淨日 | 九月十九日 |
| 暫停辦理股份過戶 登記手續 | 九月二十三日至 九月二十五日 (首尾兩天 包括在內) |
| 中期股息及特別股息 記錄日 | 九月二十五日 |
| 中期股息及特別股息 派發日 | 十月十日 |



主席報告書

本人欣然公佈中海物業集團有限公司（「本公司」或「中海物業」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本集團於過去六個月的營業額為人民幣7,089.5百萬元，較去年同期人民幣6,838.4百萬元上升3.7%。本期經營溢利為人民幣1,029.7百萬元，較去年同期增加3.4%（二零二四年：人民幣995.4百萬元）。本公司普通股權持有人應佔溢利增加4.3%至人民幣769.1百萬元（二零二四年：人民幣737.5百萬元）。每股基本及攤薄盈利為人民幣23.42仙（折合約為港幣25.21仙）（二零二四年：人民幣22.45仙（折合約為港幣24.51仙））。股東權益平均回報率為28.8%（二零二四年：33.8%）。在充分考慮本公司股息政策、資本市場期望、中期業績表現及未來業務發展所需後，董事會宣佈就截至二零二五年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣9.0仙，較去年同期上升5.9%（二零二四年：每股港幣8.5仙）。踏入二零二五年，為慶祝本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市十週年，董事會亦同時宣佈派發特別股息每股港幣1.0仙。

二零二五年上半年，全球經濟增長動能不足，保護主義、單邊主義衝擊國際經濟秩序，疊加地緣政治衝突頻發。儘管外部形勢複雜多變，但中國經濟基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大，經濟穩定增長勢頭沒有改變，高質量發展穩步推進，正朝向新向好方向發展。期內，房地產市場仍在調整過程中，物業行業整體承壓，市場競爭加劇。行業處於從增量轉向存量、回歸服務本源、提升服務價值的新競爭環境，機遇與挑戰並存，惟機遇大於挑戰。市場環境的改變有利於注重品質、管理規範、質價相符的優質物企作可持續發展。多元服務、智慧物業、銀髮經濟、綠色低碳等政策也為物企拓展嶄新業務、為市場開拓創造了新的增長點。在

主席報告書(續)

城市更新、老舊小區改造方面，政策明確鼓勵物業參與改造後的長效運營管理，為物企承接城市運營服務，在穩定發展過程中提供了良好的支撐。我們相信，隨著政府堅持穩中求進工作總基調，加快構建新發展格局，扎實推動高質量發展，經濟新動能將持續成長壯大，高質量發展將邁向優質領域。

二零二五年，乃本集團「十四五」戰略規劃收官之年，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。我們引領追求「服務為本、效益為先、規模為基」的協同均衡，以「中海式物業管理現代化」作為中長期戰略目標，夯實高質量發展、市場化導向根基，形成服務美好生活作「核心」的四個角色定位：一是將分散管理的各種業態，彙聚成一體化服務能力，做城市運營服務的探索者；二是積極整合內外部資源，做全產業鏈發展的推動者；三是推進老舊小區建築物和配套設施煥新，城市微空間改善，撬動居民的公共服務消費，成為美好生活的守護者；四是與業主共建社區生態，與供應商共建項目履約生態，成為共建共治共享的建設者。踏入行業發展新階段，物業企業的服務對象由作為城市建設基本單元的小區／社區，伸延至無數基本單元彙聚成的城市，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。

中海物業以「業態」為基礎，基於物業服務合約，在住宅、非住宅、城市服務賽道持續深耕基礎服務質效，不斷提升項目履約質量以增加客戶滿意度。圍繞社區家庭全生命週期需求，聚焦社區空間運營、不動產增值服務、社區生活服務三大運營模式，提供多元化城市便民服務（包括便民自助終端、新房分銷、二手房租賃買賣、權證代辦、車位租售、全屋整裝、局部改造、軟裝產品、智能家居、家政保潔、家電維修、搬家服務、衣鞋清洗、周邊遊、親子研學、境外遊、康養旅居等），通過不斷優化客戶體驗，構建美好社區服務體系，為業主帶來更具融合創新的高品質美好生活。把握高質量發展主線，圍繞戰新產業驅動發展引擎，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、合同能源托管、節能改造、設備設施管理、新能源充電運營等。堅持沿鏈謀劃、錯位協同，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

主席報告書(續)

領域全線升級。我們以「生態」為延伸，在住戶增值服務、非住戶增值服務、科技領域創新發展，提升單位面積產值。業務間互相促進融合，通過做深做透垂直領域，構建獨特的中海物業「一幹多枝、多業協同」的業務邏輯，實現在管項目建築物保值增值。

二零二五年上半年，中海物業堅持以效益為中心，堅定市場化運營，大力發展新業務，鞏固提質增效；圍繞創效益、提品質、優市拓、強隊伍、守底線的工作思路，防風險、練內功、提升服務。這半年，本集團戰略聚焦重點區域、重點業態，拓展重大項目。成功中標多所重點高校、三甲醫院，落地多個城市服務項目。港澳地區持續鞏固市場領先地位，埃及新行政首都中央商務區城市運營項目簽署執行協議，海外市場拓展取得突破性進展。落實「好房子+好服務」倡議，參與編製相關技術標準，聚焦重點項目的品質提升和智慧物業建設，打造「六個一」服務體系。同時加強精細化管理，落實提質增效，推進數字化應用場景落地。我們

主席報告書(續)

持續優化組織管控，打造敏捷組織，進一步優化平台公司、城市公司、項目公司及專業子公司組織架構。我們踐行央企責任擔當，助力社會基層治理及鄉村振興，積極組織義工服務，切實解決民生難題，成為助推香港基層治理的在港央企典範。

本集團進駐163座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工37,902人，在管物業項目2,301個，服務面積超過4.36億平方米。我們不斷豐富在管物業業態，覆蓋範圍包括住宅、商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、物流園區、工業園區、產業園區、醫院、學校、政府物業、道路橋樑、公園、口岸、城鎮街道及交通樞紐等。期內，我們拓展優質增量項目，在非住宅業態、城市服務方面重點發力。商寫業態，新增合約包括西安中興通訊雁塔園區、中國移動甘肅省公司及廣州無限極廣場，大客戶服務再上新台階。城市服務賽道，城鎮街道業態新簽天津東麗區西片區環衛一體化項目；學校醫院業態新簽中南大學、北京語言大學、航天工程大學、大連理工大學、瀋陽藥科大學、深圳市龍華區人民醫院及南通市第一人民醫院等；交通樞紐業態新簽東莞軌道交通等；業務佈局更加多元優質，凸顯戰略聚焦與深耕。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以及香港藝術中心等文旅藝術類項目；中標香港東區海濱長廊，開啟城市運營新篇章；新簽及續簽香港西區副食品批發市場、長沙灣副食品批發市場及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；中標香港警務處西九龍警察總部和香港警務處警察學院偵緝訓練中心，與香港警務處合作項目上升至四個；累計服務19間香港公立醫院，持續領跑香港公立醫院服

主席報告書(續)

務領域；成功續約澳門大學研究生、教職員宿舍以及 N1 聚賢樓項目，深化澳門高校服務佈局。目前，穩居香港最大物業管理服務商及港澳地區最大中資物業服務企業的龍頭地位，於香港物業管理市場份額佔比排名第一。

我們按照「一城一標桿、多業態創標桿」目標，持續打造中海標桿項目服務體系，探索「可複製、可持續」的系統化路徑，已累計於全國48座城市驗收評定66個項目，建立了近百條重點項目服務關鍵指標。標桿項目同時具有「三高」：高質量運營能力、高行業及客戶認同、高比例新技術應用；並做到「三可」：經驗可複製、技術設備可更新、綠色環保可再生，以保持客戶滿意度位於行業領先水平，提高我們從小區到城市的物業服務水平。中海物業標桿項目作為本集團多年專業經驗結晶、項目管理模式和業務改革全面落地的樣板載體，將通過與標準化建設相互融合，積極深化當地物管行業具備影響力的項目，充分發揮「好房子、好服務」的創新引領示範及輻射帶動作用，提供更加優質、便捷、高效的物業管理服務。未來，在城市運營服務、老舊小區改造、智慧園區、新商業模式構建方面，中海物業將打造更具競爭力的產品和服務。

主席報告書(續)

本集團始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，在物業管理服務標準化、精細化、差異定制化的道路上砥礪前行。目前，本集團服務超過100家世界500強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴，獲得社會各界的高度認可，並獲評「2025中國物業管理上市公司領先企業 — 高質量發展」、「2025中國物業服務滿意度領先企業」、「2025中國物業服務力百強企業TOP1」、「2025中國物業服務企業品牌價值100強」、「2025中國物業服務百強企業TOP3」、「2025中國國有物業服務企業綜合實力100強第2名」、「2025中國物業服務上市公司綜合實力TOP3」及「2025中國物業管理上市公司20強」。同時，位列MSCI中國全股票小盤指數成份股，及持續獲納入滬港通及深港通名單及恒生物業服務及管理指數，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，通過持續項目改造，如海博汽車充電樁、地庫節能燈改造、綜合能源管理等工作，推進ESG全過程融入生產經營各個環節，打造卓越企業重要標誌，積極履行央企責任擔當。憑藉環境、社會及治理的良好表現，本集團成功獲得「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」、「2025中國物業管理行業最佳僱主」以及「2025中國物業服務年度社會責任感企業」等權威榮譽。

主席報告書(續)

今年的《政府工作報告》首次提到「好房子」，「好房子」離不開「好服務」。上半年，中央與地方政府密集出台文件，構建起「好房子+好服務」的政策框架，為物業管理行業明確了未來發展的方向。業主需求從「住有所居」向「住有宜居」躍升，對物管企業也提出了新的期待和要求。今年七月的中央城市工作會議中，明確了推動城市高質量發展的主題，並以推進城市更新為重要抓手，目標建設創新、宜居、美麗、韌性、文明、智慧的現代化人民城市。在城鎮化穩定發展、城市發展存量提質增效的新階段，物業行業將會在民生保障、城市更新、技術創新及協同治理等多個維度成為現代化城市建設的重要力量。

回望二零一五年十月，中海物業正式在聯交所掛牌上市，成為首家在港上市的物業央企。時光荏苒，今年下半年，我們將迎來在聯交所上市十週年司慶。面對複雜多變的外部環境，中海物業將主動應對形勢變化，緊隨行業發展方向，前瞻佈局新市場、新機遇，主動引領行業的轉型升級。加速拓展城市服務賽道，持續提高項目運營管理能力，加快推進數字化轉型和智慧物業建設，增強防範化解風險能力；以差異化優勢提升企業核心競爭力，加固企業發展護城河。我們將不斷滿足人民群眾對美好生活的新期待，及時回應社會發展對物業服務的新要求，書寫中海物業上市十週年的滿意答卷。

主席報告書(續)

展望未來，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「標桿項目、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，二零二五年八月二十五日

管理層討論及分析

業務回顧

收益及營運業績

本集團是中華人民共和國（「中國」）領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提升客戶的滿意度，我們致力為所管理的物業保值增值，亦有助鞏固我們主航道上作為知名中、高端物業管理服務供應商的品牌知名度。

憑藉集團的品牌價值、口碑及規模優勢，我們穩步進行市場拓展，透過均衡豐富市場業態獲得不同項目，逐步擴大客戶資源及經營規模。期內，新增訂單31.8百萬平方米，當中84.0%來自獨立第三方，新簽合約總額約達人民幣2,257.8百萬元。然而，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項目治理，並退盤26.8百萬平方米。因此，於二零二五年六月三十日，在管面積較去年年底溫和增加5.0百萬平方米至436.1百萬平方米。

下表載列於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團按項目來源新增訂單的明細：

| | 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 |
| 項目來源： | | | |
| 中建及中國海外集團（附註） | 5.1 | 16.0% | 674.9 |
| 獨立第三方 | 26.7 | 84.0% | 1,582.9 |
| 加總 | 31.8 | 100.0% | 2,257.8 |

附註：「中建及中國海外集團」為中國建築集團有限公司及中國海外集團有限公司旗下成員（包括附屬公司、合營公司及聯營公司）。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

近年，住戶增量市場受地產行業深度調整下行影響，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，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。期內，新增訂單中住宅項目和非住宅項目面積佔比分別為41.0%及59.0%，而新簽訂的合約額分別約達人民幣1,249.6百萬元及人民幣1,008.2百萬元。

下表載列於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團按項目類型新增訂單的明細：

| 項目類型： | 新增在管面積 | | 新簽訂合約額 人民幣百萬元 |
|----------|--------|--------|------------------|
| | 百萬平方米 | 百分比 | |
| 住宅項目 | 13.0 | 41.0% | 1,249.6 |
| 非住宅項目* | 18.8 | 59.0% | 1,008.2 |
| — 商寫園區類* | 3.6 | 11.3% | 517.1 |
| — 城市運營類* | 15.2 | 47.7% | 491.1 |
| 加總 | 31.8 | 100.0% | 2,257.8 |

* 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」。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

由於中國房地產市場仍處調整轉型過程，資產價格下跌，內需消費更趨謹慎，物業管理行業整體增幅持續放緩。面對挑戰，本集團堅持穩中求進，開源節流，並推動實現高質量發展。截至二零二五年六月三十日止六個月，整體收益較去年同期上升3.7%至人民幣7,089.5百萬元(二零二四年：人民幣6,838.4百萬元)，主要由物業管理服務帶動，惟住戶及非住戶增值服務業務受消費疲弱影響而倒退。

下表載列於二零二五年上半年內，本集團的收益明細：

| | 截至六月三十日止半年度 | | | | | |
|----------------|-------------------------|------------------|-------------------------|-----------|--------------------|----------------|
| | 二零二五年 收益 佔比 人民幣千元 | | 二零二四年 收益 佔比 人民幣千元 | | 變化 人民幣千元 百分比 | |
| 物業管理服務： | | | | | | |
| — 包幹制 | 77.2% | 5,473,133 | 73.8% | 5,049,756 | 423,377 | 8.4% |
| — 酬金制 | 1.7% | 123,246 | 1.7% | 116,149 | 7,097 | 6.1% |
| | 78.9% | 5,596,379 | 75.5% | 5,165,905 | 430,474 | 8.3% |
| 增值服務： | | | | | | |
| — 非住戶 | 12.1% | 857,815 | 13.3% | 911,541 | (53,726) | (5.9)% |
| — 住戶 | 8.6% | 607,989 | 10.1% | 687,441 | (79,452) | (11.6)% |
| | 20.7% | 1,465,804 | 23.4% | 1,598,982 | (133,178) | (8.3)% |
| 停車位買賣業務 | 0.4% | 27,291 | 1.1% | 73,547 | (46,256) | (62.9)% |
| 加總 | 100.0% | 7,089,474 | 100.0% | 6,838,434 | 251,040 | 3.7% |

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

面對收入增長放緩，本集團以嚴格的成本管控應對，透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等措施約束直接經營成本增幅，本期直接經營成本為人民幣5,887.1百萬元，較去年同期上升3.5%（二零二四年：人民幣5,690.1百萬元），令毛利率改善至17.0%（二零二四年：16.8%），毛利較去年同期增加4.7%至人民幣1,202.4百萬元（二零二四年：人民幣1,148.3百萬元）。

其他淨收入及收益為人民幣54.1百萬元（二零二四年：人民幣89.1百萬元），主要為來自更高之平均銀行存款及有效之庫務資金管理而帶來利息收入人民幣56.0百萬元及稅務優惠政策補助及政府補貼人民幣13.2百萬元，同時抵銷因人民幣匯率變動產生的匯兌損失，扣除債務結算後淨虧損之人民幣15.1百萬元所致。

期內，自有投資物業之公允價值變動虧損為人民幣4.8百萬元，與去年同期相若。

經扣除本期的銷售及行政費用人民幣150.2百萬元（二零二四年：人民幣184.4百萬元）及金融資產及合同資產的淨減值計提人民幣71.8百萬元（二零二四年：人民幣52.7百萬元）後，經營溢利上升3.4%至人民幣1,029.7百萬元（二零二四年：人民幣995.4百萬元）。透過持續精益管理架構下對人手的控制，及對其他行政費用的有效壓降，以達到「厲行節約、勤儉辦企」的目標下，銷售及行政費用減省了18.6%。金融資產及合同資產的淨減值較去年同期上升，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8.5%計提（於二零二四年六月三十日：6.7%），期內減值為人民幣70.0百萬元（二零二四年：人民幣69.9百萬元）；及(ii)代業主支付按酬金制管理物業的款項淨減值人民幣1.8百萬元（二零二四年：淨減值沖回人民幣17.2百萬元）。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

由於除稅前溢利上升，所得稅費用按不同地域應課稅率計提下，較去年同期增加1.5%至本期人民幣256.6百萬元(二零二四年：人民幣252.9百萬元)。其中，就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的本期及遞延預扣所得稅計提人民幣24.1百萬元(二零二四年：人民幣29.3百萬元)已於本期入賬。

總結，截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司普通股權持有人應佔溢利較去年同期上升4.3%，達人民幣769.1百萬元(二零二四年：人民幣737.5百萬元)。

分部資料

物業管理服務

於二零二五年上半年，在平衡取捨規模與效益及持續優化業務結構與項目治理的前提下，在管面積較去年年底溫和增加5.0百萬平方米至436.1百萬平方米，其中，來自獨立第三方的在管面積比例及非住宅在管面積佔比分別為39.1%及27.4%(於二零二四年十二月三十一日：分別為39.4%及28.7%)。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

下表載列於期末時本集團按項目來源的在管面積明細：

| | 於二零二五年六月三十日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| | 在管面積 百萬平方米 | 百分比 | 在管面積 百萬平方米 | 百分比 |
| 項目來源： | | | | |
| 中建及中國海外集團 | 265.5 | 60.9% | 261.3 | 60.6% |
| 獨立第三方 | 170.6 | 39.1% | 169.8 | 39.4% |
| 加總 | 436.1 | 100.0% | 431.1 | 100.0% |

下表載列於期末時本集團按項目類型的在管面積明細：

| | 於二零二五年六月三十日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 在管面積 百萬平方米 | 百分比 | 在管面積 百萬平方米 | 百分比 (重新表述) |
| 項目類型： | | | | |
| 住宅項目 | 316.8 | 72.6% | 307.5 | 71.3% |
| 非住宅項目* | 119.3 | 27.4% | 123.6 | 28.7% |
| — 商寫園區類* | 46.0 | 10.6% | 49.4 | 11.5% |
| — 城市運營類* | 73.3 | 16.8% | 74.2 | 17.2% |
| 加總 | 436.1 | 100.0% | 431.1 | 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。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

於截至二零二五年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之78.9% (二零二四年：75.5%)，較去年同期增加8.3%至人民幣5,596.4百萬元 (二零二四年：人民幣5,165.9百萬元)，增幅主要來自期內在管面積的提升。

期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之97.8%及2.2%，比例與去年同期相若。

下表載列於期內本集團物業管理服務分部收益的明細：

截至六月三十日止半年度

| | 二零二五年 | | 二零二四年 | | 變化 | |
|----------------|---------------|--------|---------------|--------|---------|------|
| | 分部收益 人民幣千元 | 百分比 | 分部收益 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 | 5,473,133 | 97.8% | 5,049,756 | 97.8% | 423,377 | 8.4% |
| — 酬金制 | 123,246 | 2.2% | 116,149 | 2.2% | 7,097 | 6.1% |
| 加總 | 5,596,379 | 100.0% | 5,165,905 | 100.0% | 430,474 | 8.3% |

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

於二零二五年六月三十日，包幹制和酬金制的在管面積比率為82.9%對17.1%（於二零二四年十二月三十一日：82.8%對17.2%）。

下表載列於期末時本集團按合約制的在管面積明細：

| | 於二零二五年六月三十日 在管面積 百萬平方米 | | 於二零二四年十二月三十一日 在管面積 百萬平方米 | | 百分比 |
|-------------|------------------------------|---------------|--------------------------------|--------|-----|
| | | 百分比 | | 百分比 | |
| 合約制： | | | | | |
| 包幹制的物業管理合同 | 361.6 | 82.9% | 357.1 | 82.8% | |
| 酬金制的物業管理合同 | 74.5 | 17.1% | 74.0 | 17.2% | |
| 加總 | 436.1 | 100.0% | 431.1 | 100.0% | |

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的分部毛利率分別為13.6%及100.0%(二零二四年：分別為13.5%及100.0%)。透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等多項措施，包幹制毛利率在嚴格的成本控制下稍微上升。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率為15.5% (二零二四年：15.4%)。

隨著分部收入的持續上升，於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部毛利比去年同期上升8.6%，達人民幣866.5百萬元(二零二四年：人民幣797.9百萬元)。

下表載列於期內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

| | 截至六月三十日止半年度 | | | | | |
|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|-------------|
| | 二零二五年 | | 二零二四年 | | 毛利變化 | |
| | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 百分比 | 毛利 人民幣千元 | 毛利率 百分比 | 人民幣千元 | 百分比 |
| 物業管理服務： | | | | | | |
| 一 包幹制 | 743,261 | 13.6% | 681,768 | 13.5% | 61,493 | 9.0% |
| 一 酬金制 | 123,246 | 100.0% | 116,149 | 100.0% | 7,097 | 6.1% |
| 加總 | 866,507 | 15.5% | 797,917 | 15.4% | 68,590 | 8.6% |

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，本期物業管理服務分部利潤上升4.4%至人民幣751.5百萬元(二零二四年：人民幣719.9百萬元)。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二五年六月三十日止六個月，非住戶子分部收益佔總收益12.1%（二零二四年：13.3%），比去年同期減少5.9%至人民幣857.8百萬元（二零二四年：人民幣911.5百萬元）。雖然內地地產行業下行減少了物業發展商對交付前服務（如發展中物業賣場示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）、銷項查驗服務及顧問諮詢服務的需求，但港澳地區於期內加大承接大型政府項目的維修保養工程服務，令降幅得以舒緩。

下表載列於期內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

截至六月三十日止半年度

| | 二零二五年 子分部收益 人民幣千元 | 二零二四年 子分部收益 人民幣千元 | 變化 | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|---------------|--------------|
| | | | 人民幣千元 | 百分比 |
| 非住戶增值服務： | | | | |
| 工程服務 | 560,645 | 491,667 | 68,978 | 14.0% |
| 交付前服務 | 242,354 | 299,133 | (56,779) | (19.0)% |
| 銷項查驗服務 | 46,811 | 87,139 | (40,328) | (46.3)% |
| 顧問諮詢服務 | 8,005 | 33,602 | (25,597) | (76.2)% |
| 加總 | 857,815 | 911,541 | (53,726) | (5.9)% |

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為13.4% (二零二四年：14.1%)，主要反映業務組合變化中，港澳地區工程項目毛利率較低的影響。整體而言，子分部毛利下跌了10.2%至人民幣115.1百萬元 (二零二四年：人民幣128.1百萬元)。

於扣除經減省的子分部費用及貿易應收款減值後，非住戶增值服務子分部利潤，較去年同期下跌5.4%至人民幣84.2百萬元 (二零二四年：人民幣89.0百萬元)。

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臺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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月，住戶子分部收益佔總收益8.6% (二零二四年：10.1%)，並下跌11.6%至人民幣608.0百萬元 (二零二四年：人民幣687.4百萬元)，主要受經濟轉型期間，內需消費趨於謹慎下，零售消費、美居服務及商業服務運營的需求轉趨疲弱，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。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

住戶增值服務(續)

下表載列於期內本集團住戶增值服務子分部收益的明細：

截至六月三十日止半年度

| | 二零二五年 子分部收益 人民幣千元 | 二零二四年 子分部收益 人民幣千元 | 變化 人民幣千元 | 百分比 |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| 住戶增值服務： | | | | |
| 社區資產經營服務 | 330,390 | 310,710 | 19,680 | 6.3% |
| 居家生活服務及商業 服務運營 | 277,599 | 376,731 | (99,132) | (26.3)% |
| 加總 | 607,989 | 687,441 | (79,452) | (11.6)% |

儘管收入下降，住戶增值服務子分部毛利率仍上升至35.2%（二零二四年：30.2%），主要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2.9%至人民幣213.8百萬元（二零二四年：人民幣207.7百萬元）。

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同期上升2.2%至人民幣202.7百萬元（二零二四年：人民幣198.3百萬元）。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

停車位買賣業務

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

於截至二零二五年六月三十日止六個月，由於出售車位較少，為365個(二零二四年：1,254個)，令停車位買賣業務分部收益較去年同期下跌62.9%至人民幣27.3百萬元(二零二四年：人民幣73.5百萬元)，分部利潤亦減少至人民幣7.0百萬元(二零二四年：人民幣13.9百萬元)。

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。於二零二五年六月三十日，流動資產淨值為人民幣4,922.5百萬元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣4,476.4百萬元)。

銀行結餘及現金較去年年底減少2.4%至人民幣5,666.1百萬元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣5,803.5百萬元)，其中人民幣佔89.6%，而港幣／澳門幣則佔10.4%。

於二零二五年六月三十日，本集團之短期無抵押人民幣借貸折合人民幣50.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣50.0百萬元)。於截至二零二五年六月三十日止六個月，借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為2.7%。

管理層討論及分析(續)

匯率波動風險

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的波動，並會考慮適當之貨幣對沖政策以減少明顯的匯率風險，並在適當時候進行有關對沖安排。

資本開支

於截至二零二五年六月三十日止六個月，資本開支(主要為新增之裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備、租賃使用權資產(包括資本化租賃承擔)及軟件系統)為人民幣78.1百萬元。

管理層討論及分析(續)

資本承擔及或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團之資本承擔為人民幣8.2百萬元，主要與合營公司之股本資本投資及購置軟件系統相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要向一間同級附屬公司及銀行就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為人民幣366.5百萬元。同時，為替代本集團參加中國海外發展有限公司、中國建築國際集團有限公司及中國海外宏洋集團有限公司之旗下項目競標時的若干要求，本公司向其提供公司擔保，總額分別為人民幣50.0百萬元、人民幣30.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

除上文所披露外，於二零二五年六月三十日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

重大收購、出售、重要投資 及重大投資之未來計劃

於截至二零二五年六月三十日止六個月，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團僱用約37,902名員工（於二零二四年十二月三十一日：38,627名）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二五年六月三十日止六個月，總員工成本約為人民幣2,040.8百萬元（二零二四年：人民幣2,245.2百萬元）。

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。

簡明綜合損益表

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二四年同期之比較數字如下：

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|------|--|---|
| | 附註 | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 5 | 7,089,474 (5,887,056) | 6,838,434 (5,690,146) |
| 直接經營成本 | | | |
| 毛利 | 6 | 1,202,418 54,137 (4,840) (150,162) (71,804) | 1,148,288 89,062 (4,813) (184,429) (52,666) |
| 其他淨收入及收益 | | | |
| 自有投資物業之公允價值虧損淨額 | | | |
| 銷售及行政費用 | | | |
| 金融資產及合同資產減值淨額 | | | |
| 經營溢利 | 7 | 1,029,749 (4,591) 5,451 91 | 995,442 (3,833) 4,816 97 |
| 財務費用 | | | |
| 應佔合營公司溢利 | | | |
| 應佔聯營公司溢利 | | | |
| 除稅前溢利 | 4, 8 | 1,030,700 (256,557) | 996,522 (252,871) |
| 所得稅開支 | 9 | | |
| 期內溢利 | | 774,143 | 743,651 |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司普通股權持有人 | | 769,147 | 737,524 |
| 非控股權益 | | 4,996 | 6,127 |
| | | 774,143 | 743,651 |
| 本公司普通股權持有人應佔每股盈利 | 11 | 人民幣仙 | 人民幣仙 |
| 基本及攤薄 | | 23.42 | 22.45 |

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 期內溢利 | 774,143 | 743,651 |
| 期內其他全面(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 | (7,938) | 4,968 |
| — 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 | (10) | 11 |
| | (7,948) | 4,979 |
| 其後將不會重新分類至損益的其他全面收益： | | |
| — 換算本公司財務報表之匯兌差額 | 3,522 | 252 |
| 經扣除所得稅項後，期內其他全面(虧損)/收益 | (4,426) | 5,231 |
| 期內全面收益總額 | 769,717 | 748,882 |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司普通股權持有人 | 764,721 | 742,755 |
| 非控股權益 | 4,996 | 6,127 |
| | 769,717 | 748,882 |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 131,537 | 129,608 |
| 投資物業 | | 145,175 | 156,115 |
| 使用權資產 | 12 | 78,765 | 84,683 |
| 無形資產 | 12 | 262,446 | 247,496 |
| 於合營公司的投資 | | 26,139 | 20,688 |
| 於聯營公司的投資 | | 444 | 362 |
| 指定以公允價值計量且其變動計入損益的股權投資 | | 3,988 | 4,125 |
| 應收關聯公司款 | 15 | 75,026 | 75,026 |
| 預付款 | | 15,330 | 16,849 |
| 遞延稅項資產 | | 79,506 | 53,528 |
| 非流動資產總額 | | 818,356 | 788,480 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 13 | 636,890 | 652,797 |
| 貿易應收款 | 14 | 3,217,945 | 2,595,032 |
| 合同資產 | | 157,335 | 151,542 |
| 預付款、按金及其他應收款 | | 1,165,772 | 1,157,023 |
| 應收直接控股公司款 | 15 | 883 | 978 |
| 應收同級附屬公司款 | 15 | 813,821 | 742,642 |
| 應收其他關聯公司款 | 15 | 108,494 | 104,192 |
| 受限制銀行存款 | | 13,447 | 9,310 |
| 現金及銀行結餘 | | 5,666,050 | 5,803,460 |
| 流動資產總額 | | 11,780,637 | 11,216,976 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款 | 16 | 2,358,289 | 2,424,928 |
| 其他應付款及應付費用 | | 1,081,632 | 738,391 |
| 自管理物業收取的臨時款項 | | 1,151,538 | 1,191,851 |
| 預收款及其他按金 | | 1,768,846 | 1,923,477 |
| 應付最終控股公司款 | 17 | 60 | — |
| 應付直接控股公司款 | 17 | 6,349 | 1,149 |
| 應付同級附屬公司款 | 17 | 44,141 | 30,326 |
| 應付其他關聯公司款 | 17 | 24,242 | 22,300 |
| 應付所得稅項 | | 315,579 | 304,592 |
| 銀行借款 | 18 | 50,000 | 50,000 |
| 租賃負債 | | 57,434 | 53,598 |
| 流動負債總額 | | 6,858,110 | 6,740,612 |

簡明綜合財務狀況表(續)

| 附註 | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動資產淨值 | 4,922,527 | 4,476,364 |
| 總資產減流動負債 | 5,740,883 | 5,264,844 |
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | 57,781 | 68,557 |
| 遞延稅項負債 | 30,572 | 22,279 |
| 非流動負債總額 | 88,353 | 90,836 |
| 資產淨值 | 5,652,530 | 5,174,008 |
| 權益 | | |
| 本公司普通股權持有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 19 | 2,677 |
| 儲備 | | 5,586,440 |
| 非控股權益 | | 2,677 |
| | | 5,107,805 |
| 5,589,117 | | 5,110,482 |
| 63,413 | | 63,526 |
| 權益總額 | 5,652,530 | 5,174,008 |

簡明綜合權益變動表

| | 本公司普通股權持有人應佔 | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|--|
| | 物業 | | 中國 | | | | | | | | |
| | 已發行股本 人民幣千元 | 重估儲備 人民幣千元 | 匯兌儲備 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 特別儲備 人民幣千元 | 資本儲備 人民幣千元 | 保留溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 | |
| 於二零二五年一月一日(未經審核) | 2,677 | 41,080 | 9,983 | 564,309 | (191,427) | 18,751 | 4,665,109 | 5,110,482 | 63,526 | 5,174,008 | |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | — | 769,147 | 769,147 | 4,996 | 774,143 | |
| <u>期內其他全面(虧損)/收益：</u> | | | | | | | | | | | |
| <u>其後將可能會重新分類至權益的其他全面虧損：</u> | | | | | | | | | | | |
| 換算附屬公司財務報表之匯兌差額 | — | — | (7,938) | — | — | — | — | (7,938) | — | (7,938) | |
| 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 | — | — | (10) | — | — | — | — | (10) | — | (10) | |
| <u>其後將不會重新分類至權益的其他全面收益：</u> | | | | | | | | | | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | — | — | 3,522 | — | — | — | — | 3,522 | — | 3,522 | |
| 期內全面(虧損)/收益總額 | — | — | (4,426) | — | — | — | 769,147 | 764,721 | 4,996 | 769,717 | |
| 轉入中國法定儲備 | — | — | — | 2,378 | — | — | (2,378) | — | — | — | |
| 來自附屬公司非控股股權持有人的注資 | — | — | — | — | — | — | — | — | 800 | 800 | |
| 註銷附屬公司 | — | — | — | (378) | — | — | (378) | — | — | (378) | |
| 向附屬公司非控股股權持有人的股息支付 | — | — | — | — | — | — | — | — | (5,909) | (5,909) | |
| 二零二四年末期股息(附註10) | — | — | — | — | — | — | (285,708) | (285,708) | — | (285,708) | |
| 於二零二五年六月三十日(未經審核) | 2,677 | 41,080 | 5,557 | 566,309 | (191,427) | 18,751 | 5,146,170 | 5,589,117 | 63,413 | 5,652,530 | |

簡明綜合權益變動表(續)

| | 本公司普通股權持有人應佔 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|----|-------|------|
| | 物業 | | 中國 | | 法定儲備 | | 特別儲備 | | 資本儲備 | | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 已發行股本 人民幣千元 | 重估儲備 人民幣千元 | 匯兌儲備 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 特別儲備 人民幣千元 | 資本儲備 人民幣千元 | 保留溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 | | | |
| 於二零二四年一月一日(經審核) | 2,679 | 41,080 | 7,093 | 366,566 | (191,427) | 21,143 | 3,874,231 | 4,121,365 | 55,652 | 4,177,017 | | | |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | — | 737,524 | 737,524 | 6,127 | 743,651 | | | |
| <u>期內其他全面收益：</u> | | | | | | | | | | | | | |
| <u>其後公司可能會重新分派至權益的其他全面收益：</u> | | | | | | | | | | | | | |
| 換算附屬公司財務報表之匯兌差額 | — | — | 4,968 | — | — | — | — | 4,968 | — | 4,968 | | | |
| 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 | — | — | 11 | — | — | — | — | 11 | — | 11 | | | |
| <u>其後將不會重新分派至權益的其他全面收益：</u> | | | | | | | | | | | | | |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額 | — | — | 252 | — | — | — | — | 252 | — | 252 | | | |
| 期內全面收益總額 | — | — | 5,231 | — | — | — | 737,524 | 742,755 | 6,127 | 748,882 | | | |
| 由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付(附註8) | — | — | — | — | — | 259 | — | 259 | — | 259 | | | |
| 轉入中國法定儲備 | — | — | — | 12,246 | — | — | (12,246) | — | — | — | | | |
| 向附屬公司非控股權益持有人的股息支付 | — | — | — | — | — | — | — | — | (927) | (927) | | | |
| 股份回購及註銷 | (2) | — | — | — | — | — | (11,480) | (11,482) | — | (11,482) | | | |
| 註銷附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | (618) | (618) | | | |
| 二零二三年末期股息(附註10) | — | — | — | — | — | — | (256,680) | (256,680) | — | (256,680) | | | |
| 於二零二四年六月三十日(未經審核) | 2,677 | 41,080 | 12,324 | 378,812 | (191,427) | 21,402 | 4,331,349 | 4,596,217 | 60,234 | 4,656,451 | | | |

簡明綜合現金流量表

| 截至六月三十日止六個月 | | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 附註 | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 用於經營業務的現金流量淨額 | (61,142) | (80,010) |
| 用於投資業務的現金流量 | | |
| 已收利息 | 22,150 | 44,476 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | 12 (25,141) | (18,042) |
| 添置無形資產 | 12 (25,878) | (47,748) |
| 存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款 | (452,515) | (400,000) |
| 提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款 | 457,838 | 373,910 |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款 | 205 | — |
| 用於投資業務的現金流量淨額 | (23,341) | (47,404) |
| 用於融資業務的現金流量 | | |
| 租賃付款的利息部分 | 7 (3,909) | (2,908) |
| 租賃付款的本金部分 | (22,130) | (18,578) |
| 銀行借款利息 | 7 (682) | (925) |
| 銀行借貸提款 | — | 3,179 |
| 來自附屬公司非控股權益持有人的注資 | 800 | — |
| 向附屬公司非控股權益持有人的股息支付 | (5,909) | (927) |
| 購回及註銷股份的付款 | — | (11,482) |
| 用於融資業務的現金流量淨額 | (31,830) | (31,641) |
| 現金及現金等額項目減少淨額 | (116,313) | (159,055) |
| 本期初的現金及現金等額項目 | 2,928,035 | 3,191,750 |
| 外幣匯率轉變的影響淨額 | (12,522) | 7,592 |
| 本期末的現金及現金等額項目 | 2,799,200 | 3,040,287 |

簡明綜合現金流量表(續)

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) |
|--|--|-----------------------------------|
| 現金及現金等額項目結餘分析 簡明綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘 減：原到期日超過三個月的無抵押銀行存款 | 5,666,050 (2,866,850) | 5,005,287 (1,965,000) |
| 簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目 | 2,799,200 | 3,040,287 |

簡明財務報表附註

1. 一般事項

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

本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中海集團」），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。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供物業管理服務及向非住戶及住戶提供增值服務；以及停車位買賣。

截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及聯交所證券上市規則之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二四年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以人民幣列帳及所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

本中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二五年八月二十五日獲批准刊發。

簡明財務報表附註(續)

2. 主要會計政策

除投資物業以公允價值計量及指定以公允價值計量且其變動計入損益的股權投資外，本中期財務報表乃按照歷史成本法編製。

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表之會計政策一致。

3. 會計政策及披露變動

本集團於本期間之財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(其後統稱「香港財務報告會計準則」)：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

於本期間採納以上經修訂香港財務報告會計準則對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。

簡明財務報表附註(續)

3. 會計政策及披露變動(續)

本集團尚未於該等財務報表應用以下與本集團有關並已頒佈未生效之新訂或經修訂香港財務報告會計準則：

| | |
|--------------------------|---|
| 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 | 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 | 金融工具之分類與衡量之修訂本 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號 (修訂本) | |
| 香港財務報告準則第10號及 | 投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售 |
| 香港會計準則第28號 (修訂本) | 或注資 ³ |
| 香港財務報告會計準則年度改進 — 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

簡明財務報表附註(續)

3. 會計政策及披露變動(續)

本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告會計準則生效後應用(如適用)。

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

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務分部，並有以下三個經呈報的經營分部如下：

- (a) 物業管理服務分部從事為住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供物業管理服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等。
- (b) 增值服務分部包括：
 - (i) 非住戶增值服務子分部從事為物業發展商及其他物業管理公司等提供工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料(續)

(b) 增值服務分部包括：(續)

(ii) 住戶增值服務子分部從事提供社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)、居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求)及商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。

(c) 停車位買賣業務分部從事停車位買賣。

分部資料基準

本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」，識別為本公司執行董事及若干高級管理層)分別監察本集團各經營分部的業績，以便就包括資源分配及表現評估之衡量標準作出決定。分部表現乃根據多方面考慮，包括但不限於經呈報分部溢利評估，而其計量與本集團的除稅前溢利一致，惟該計量不包括公司開支(包括專業費用及員工成本)。

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。

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

| | 物業 管理服務 人民幣千元 | 增值服務 | | | 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 | 小計 人民幣千元 | | | | |
| 經呈報分部收益 來自外部客戶的收益 (附註5) | 5,596,379 | 857,815 | 607,989 | 1,465,804 | 27,291 | 7,089,474 | | |
| 分部間收益 | 66,403 | 386,598 | 58,191 | 444,789 | — | 511,192 | | |
| | 5,662,782 | 1,244,413 | 666,180 | 1,910,593 | 27,291 | 7,600,666 | | |
| 對賬： 分部間收益對銷 | | | | | | | (511,192) | |
| 已報告之總收益 | | | | | | | 7,089,474 | |
| 經呈報分部業績 | 751,454 | 84,190 | 202,688 | 286,878 | 7,028 | 1,045,360 | | |
| 對賬： 公司支出，淨額 | | | | | | | (14,660) | |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 1,030,700 | |

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

| | 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 貢賣業務 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) | 5,165,905 | 911,541 | 687,441 | 1,598,982 | 73,547 | 6,838,434 |
| 分部間收益 | 86,144 | 317,630 | 53,033 | 370,663 | — | 456,807 |
| | 5,252,049 | 1,229,171 | 740,474 | 1,969,645 | 73,547 | 7,295,241 |
| 對賬： | | | | | | |
| 分部間收益對銷 | | | | | | (456,807) |
| 已報告之總收益 | | | | | | 6,838,434 |
| 經呈報分部業績 | 719,879 | 88,970 | 198,294 | 287,264 | 13,879 | 1,021,022 |
| 對賬： | | | | | | |
| 公司支出，淨額 | | | | | | (24,500) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 996,522 |

簡明財務報表附註(續)

5. 收益

收益資料明細

貨品或服務類型

按貨品或服務類型(即提供物業管理服務、提供非住戶及住戶增值服務及停車位買賣)劃分的客戶合約收益於各經呈報經營分部(即物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務)確認，來自該等經呈報經營分部的收益的詳情載於附註4「經營分部資料」。

收益確認時間

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

| 分部 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 增值服務 | | | 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 | 小計 人民幣千元 | | |
| 在某個時間點轉移的貨品或服務 隨著時間的推移轉移的服務 | — 5,596,379 | — 857,815 | 432,924 169,710 | 432,924 1,027,525 | 24,895 — | 457,819 6,623,904 |
| 來自客戶合約的收益總額 來自其他來源的收益 — 租金收入 | 5,596,379 | 857,815 | 602,634 | 1,460,449 | 24,895 | 7,081,723 |
| 來自外部客戶的總收益 | 5,596,379 | 857,815 | 607,989 | 1,465,804 | 27,291 | 7,089,474 |

簡明財務報表附註(續)

5. 收益(續)

收益資料明細(續)

收益確認時間(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

| 分部 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 增值服務 | | | 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 | 小計 人民幣千元 | | |
| 在某個時間點轉移的貨品或 服務 | — | — | 492,013 | 492,013 | 71,559 | 563,572 |
| 隨著時間的推移轉移的服務 | 5,165,905 | 911,541 | 186,831 | 1,098,372 | — | 6,264,277 |
| 來自客戶合約的收益總額 | 5,165,905 | 911,541 | 678,844 | 1,590,385 | 71,559 | 6,827,849 |
| 來自其他來源的收益 | | | | | | |
| — 租金收入 | — | — | 8,597 | 8,597 | 1,988 | 10,585 |
| 來自外部客戶的總收益 | 5,165,905 | 911,541 | 687,441 | 1,598,982 | 73,547 | 6,838,434 |

地區市場

所有類型的收益都來自中國(包括中國內地、香港及澳門)。

簡明財務報表附註(續)

6. 其他淨收入及收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 無條件政府補助： | | |
| — 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼 | 2,161 | 8,332 |
| — 其他政府補助 | 11,056 | 12,598 |
| 利息收入 | 13,217 | 20,930 |
| 匯兌(虧損)／收益，淨額 | 55,986 | 51,055 |
| 其他 | (16,432) | 5,370 |
| | 1,366 | 11,707 |
| | 54,137 | 89,062 |

簡明財務報表附註(續)

7. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 租賃負債利息支出 | 3,909 | 2,908 |
| 短期銀行借款利息支出 | 682 | 925 |
| | 4,591 | 3,833 |

8. 除稅前溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 本集團的除稅前溢利已扣除： | | |
| 僱員福利開支，包括董事及最高行政人員薪酬及 以股份為基礎之付款(附註) | 2,040,752 | 2,245,153 |
| 分包成本 | 3,045,633 | 2,558,010 |

附註： 截至二零二五年六月三十日止六個月，並無向若干董事、高級管理層及其他員工作出任何以股份為基礎之付款而於損益中確認，並相應計入權益(二零二四年：人民幣259,000元)。

簡明財務報表附註(續)

9. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 本期： | | |
| 香港 | 3,107 | 2,269 |
| 澳門 | 316 | 180 |
| 中國內地 | 246,757 | 238,309 |
| 中國預扣所得稅 | 24,105 | 9,252 |
| | 274,285 | 250,010 |
| 遞延： | | |
| 未匯出盈利之中國預扣所得稅 | — | 20,000 |
| 其他遞延稅項 | (17,728) | (17,139) |
| | (17,728) | 2,861 |
| 總計 | 256,557 | 252,871 |

簡明財務報表附註(續)

9. 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 本集團於期內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------|-------------|------------|
| | 二零二五年 % | 二零二四年 % |
| 中國內地* | 25 | 25 |
| 香港 | 16.5 | 16.5 |
| 澳門 | 12 | 12 |

* 根據中國相關法例及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可按優惠企業所得稅率繳稅。

- (b) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按優惠稅率5%（二零二四年：5%）繳納。

簡明財務報表附註(續)

10. 股息

關於截至二零二四年十二月三十一日止年度的股息人民幣285,708,000元，已於二零二五年七月支付(二零二四年：人民幣256,680,000元)。

於二零二五年八月二十五日，董事會宣佈向於二零二五年九月二十五日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣9.0仙(二零二四年：港幣8.5仙)，及特別股息每股港幣1.0仙，兩者合共約人民幣301,829,000元(二零二四年：人民幣253,889,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認於權益內。

11. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有人之期內應佔溢利人民幣769,147,000元(二零二四年：人民幣737,524,000元)及期內已發行普通股加權平均數3,283,960,460(二零二四年：3,285,370,350)計算。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各六個月止並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等期間內所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

12. 物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的資本開支為人民幣78,147,000元(二零二四年：人民幣103,557,000元)，包括新增物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產，其價值分別為人民幣25,141,000元、人民幣25,878,000元及人民幣27,128,000元(二零二四年：分別為人民幣18,042,000元、人民幣47,748,000元及人民幣37,767,000元)。

簡明財務報表附註(續)

13. 存貨

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 停車位 | 634,524 | 650,431 |
| 其他 | 2,366 | 2,366 |
| | 636,890 | 652,797 |

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

14. 貿易應收款

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收款 | 3,517,297 | 2,827,771 |
| 減：減值 | (299,352) | (232,739) |
| | 3,217,945 | 2,595,032 |

簡明財務報表附註(續)

14. 貿易應收款(續)

附註：

貿易應收款為不計息，並源自就按包幹制管理物業提供物業管理服務，增值服務及停車位買賣業務。按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業管理服務協議的條款收取，客戶一般須在本集團發出繳款通知書起計90日內支付。增值服務收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出賬單起計90日內收取。來自停車位買賣業務的收入乃按照相關銷售及購買協議的條款收取。

本集團貿易應收款的信貸期乃經過與按包幹制管理物業，增值服務及停車位買賣業務客戶磋商，並按一般商業條款訂立。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一個月內 | 752,411 | 802,519 |
| 一至三個月 | 851,603 | 576,184 |
| 三至十二個月 | 1,091,081 | 764,247 |
| 一至兩年 | 465,978 | 419,030 |
| 兩年以上 | 356,224 | 265,791 |
| | 3,517,297 | 2,827,771 |

簡明財務報表附註(續)

15. 應收關聯方的結餘

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收直接控股公司的結餘 | | |
| 貿易性質 | 883 | 978 |
| 應收同級附屬公司的結餘 | | |
| 貿易性質 | 792,056 | 707,466 |
| 合同資產 | 15,662 | 26,899 |
| 預付款 | 6,103 | 8,277 |
| | 813,821 | 742,642 |
| 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 | 97,822 | 90,187 |
| 合同資產 | 10,136 | 13,407 |
| 預付款 | 536 | 598 |
| | 108,494 | 104,192 |
| 分類為非流動資產的部分： | | |
| 非貿易性質 | 75,026 | 75,026 |
| 應收關聯方的結餘總額 | 998,224 | 922,838 |

簡明財務報表附註(續)

15. 應收關聯方的結餘(續)

於報告期末應收關聯方貿易性質的結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收直接控股公司的結餘 | | |
| 一個月內 | 75 | 850 |
| 一至三個月 | 800 | 120 |
| 三個月以上 | 8 | 8 |
| | 883 | 978 |
| 應收同級附屬公司的結餘 | | |
| 一個月內 | 106,097 | 302,368 |
| 一至三個月 | 90,318 | 86,554 |
| 三至十二個月 | 273,441 | 170,412 |
| 一至兩年 | 221,213 | 106,505 |
| 兩年以上 | 100,987 | 41,627 |
| | 792,056 | 707,466 |

簡明財務報表附註(續)

15. 應收關聯方的結餘(續)

於報告期末應收關聯方貿易性質的結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：(續)

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收其他關聯公司的結餘 | | |
| 一個月內 | 23,617 | 34,821 |
| 一至三個月 | 15,755 | 7,889 |
| 三至十二個月 | 36,636 | 25,959 |
| 一至兩年 | 12,633 | 13,458 |
| 兩年以上 | 9,181 | 8,060 |
| | 97,822 | 90,187 |

16. 貿易應付款項

於報告期末按發票日期之貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一個月內 | 642,557 | 734,106 |
| 一至三個月 | 811,940 | 646,355 |
| 三至十二個月 | 723,452 | 856,934 |
| 一年至兩年 | 122,093 | 125,153 |
| 兩年以上 | 58,247 | 62,380 |
| | 2,358,289 | 2,424,928 |

簡明財務報表附註(續)

17. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期間期末時，按發票日期的應付關聯方結餘的明細及貿易性質的賬齡分析：

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應付最終控股公司的結餘 – 貿易性質 | | |
| 三至十二個月 | 60 | — |
| | | |
| 應付直接控股公司的結餘 – 貿易性質 | | |
| 一個月內 | 4,933 | 1,149 |
| 一至三個月 | 866 | — |
| 三至十二個月 | 550 | — |
| | | |
| | 6,349 | 1,149 |
| | | |
| 應付同級附屬公司的結餘 – 貿易性質 | | |
| 一個月內 | 5,526 | 4,427 |
| 一至三個月 | 9,520 | 2,838 |
| 三至十二個月 | 11,912 | 13,535 |
| 一至兩年 | 10,082 | 2,392 |
| 兩年以上 | 4,950 | 6,305 |
| | | |
| | 41,990 | 29,497 |
| — 預收款項 | 2,151 | 829 |
| | | |
| | 44,141 | 30,326 |



簡明財務報表附註(續)

17. 應付關聯方的結餘(續)

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| 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 | 2,602 | 477 |
| 一至三個月 | 2,271 | 1,404 |
| 三至十二個月 | 650 | 2,117 |
| 一至兩年 | 10,422 | 6,154 |
| 兩年以上 | 2,747 | 4,778 |
| | | |
| — 預收款項 | 18,692 | 14,930 |
| | 5,550 | 7,370 |
| | | |
| | 24,242 | 22,300 |
| | | |
| 應付關聯方的結餘總額 | 74,792 | 53,775 |

簡明財務報表附註(續)

18. 銀行借款

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 銀行借款 — 無抵押 | 50,000 | 50,000 |

於二零二五年六月三十日，本集團的短期、無抵押銀行借款以人民幣計價為人民幣50,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：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。截至二零二五年六月三十日止六個月，加權平均實際利率為每年2.7%。

19. 股本

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(經審核) 股份回購及註銷(經審核) | 3,286,860,460 (2,900,000) | 2,679 (2) |
| 於二零二四年十二月三十一日(經審核)、 二零二五年一月一日及二零二五年 六月三十日(未經審核) | 3,283,960,460 | 2,677 |

簡明財務報表附註(續)

20. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

| | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 於合營公司的資本投資 | 2,550 | 2,550 |
| 添置無形資產項目 | 5,649 | 6,319 |
| | | |
| | 8,199 | 8,869 |

21. 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該等銀行提供彌償保證，金額分別約為人民幣83,827,000元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣76,501,000元)及人民幣282,718,000元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣264,632,000元)。

此外，我們已向兩家同級附屬公司及一家關聯公司就投標保證金、銀行發出的履約保證或中標後的履約保證金提供企業擔保，分別約人民幣80,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)及人民幣20,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：人民幣20,000,000元)，以確保合約的履行及結算時的品質保證。

簡明財務報表附註(續)

22. 關聯方披露

下表載列於二零二五年六月三十日，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 |
| 中國建築股份有限公司(「中建股份」) | 中介控股公司 |
| 中海集團 | 直接控股公司 |
| 中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)及其附屬公司 | 同級附屬公司 |
| 中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)及其附屬公司 | 同級附屬公司 |
| 中國海外宏洋集團有限公司及同級附屬公司之合營公司及聯營公司 | 其他關聯公司 |

簡明財務報表附註(續)

22. 關聯方披露(續)

除該等簡明財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於期內與關聯方有以下重大交易：

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 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) | 93,851 | 79,749 |
| 已付租金 | (ii) | 2,319 | 2,076 |
| 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) | 7,305 | 7,470 |
| 已付租金 | (ii) | 1,350 | 1,331 |
| 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) | 599,897 | 558,723 |
| 已付租金及水電費支出 | (ii) | 73,963 | 51,103 |
| 承諾之物料採購及供應鏈管理服務 | (iii) | 416 | 18 |
| 其他關聯公司 | | | |
| 物業管理收入及增值服務收入 | (i) | 116,638 | 142,244 |
| 已付租金 | (ii) | 490 | 253 |
| 主要管理人員(包括董事) | | | |
| 酬金 | | 4,107 | 4,438 |

簡明財務報表附註(續)

22. 關聯方披露(續)

附註：

- (i) 物業管理收入及增值服務收入基於各份相關合約所訂價格收取。
- (ii) 租金及水電費支出按各份租賃協議及物業管理協議收取。
- (iii) 物料採購及供應鏈管理服務基於各份相關協議收取。

23. 公允價值估算

(a) 財務工具

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團定期對指定以公允價值計量且其變動計入損益的股權投資進行計量，並歸類為第三級公允價值層級。截至二零二五年六月三十日止六個月，在公允價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移。

非按公允價值計量的財務工具包括貿易應收款及應收保固金、流動資產及流動負債下的按金、其他應收款、應收／(付)最終控股公司、直接控股公司款項、同級附屬公司及關聯公司款項、貿易應付款、其他應付款及應計費用、自管理物業收取的臨時款項、租賃負債、銀行借貸及現金及銀行結餘。

主要由於到期日短，上述之財務工具之賬面值與其公允價值相若。

(b) 非財務資產

投資物業於二零二五年六月三十日之公允價值為第三級經常性公允價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零二五年六月三十日止六個月，在公允價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移。

企業管治及其他資料

企業管治守則的遵守

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

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

審核委員會審閱中期報告

本公司審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於截至二零二五年六月三十日止六個月內，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

| 董事 | 變動詳情 |
|-----|---|
| 蘇錦樑 | 於二零二五年五月十六日獲委任為瑞安房地產有限公司（股份代號：272，於聯交所主板上市）的薪酬委員會成員。 自二零二五年六月二十三日起不再為加拿大安大略省律師會會員。 |
| 吳溢穎 | 於二零二五年六月二十七日獲委任為本公司提名委員會成員。 |

股本

於二零二五年六月三十日，本公司之已發行股份合共為3,283,960,460股普通股股份。

企業管治及其他資料(續)

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至二零二五年六月三十日止六個月內已遵守標準守則項下關於證券交易之所需標準。

若可能擁有本集團的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

於二零二五年六月三十日，本公司董事及行政總裁及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於相聯法團股份的好倉

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質 | 持有的普通股數目 | 佔已發行股份的概約百分比 |
|------|--------------------------|-------|----------|----------------------|
| 張貴清 | 中國海外發展有限公司 (「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六月三十日的已發行股份總數(即10,944,883,535股)。

企業管治及其他資料(續)

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益(續)

於相聯法團股份的好倉(續)

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無本公司董事及行政總裁或其各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有或被視為或當作持有任何權益或淡倉。

主要股東於本公司的證券權益

於二零二五年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的人士(本公司董事及行政總裁除外)如下：

於本公司股份的好倉

| 股東名稱 | 身份 | 持有的普通股 數目 | | 佔已發行股份的 概約百分比 |
|------------------------|-------------------|---|------------------|---|
| | | 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 受控制公司的權益 | 1,841,328,751 169,712,309 ¹ | | 56.07% ⁴ 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 |



企業管治及其他資料(續)

主要股東於本公司的證券權益(續)

於本公司股份的好倉(續)

附註：

1. 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股本公司股份中擁有權益。
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，中建股份被視為中海集團擁有或被當作擁有的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
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，中建集團被視為中建股份被當作擁有的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
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六月三十日止的已發行股份總數(即3,283,960,460股)。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的其他人士。

企業管治及其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內概無購買或出售本公司任何上市證券。



股東資訊

中期股息及特別股息

在充分考慮本公司股息政策、資本市場期望、中期業績表現及未來業務發展所需後，董事會宣佈就截至二零二五年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣9.0仙（「二零二五年中期股息」）（截至二零二四年六月三十日止六個月：每股港幣8.5仙）。另外，為慶祝本公司於聯交所主板上市十週年，董事會亦同時宣佈派發特別股息每股港幣1.0仙（「二零二五年特別股息」）。二零二五年中期股息及二零二五年特別股息將於二零二五年十月十日（星期五）向於二零二五年九月二十五日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定合資格股東可享有獲派二零二五年中期股息及二零二五年特別股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

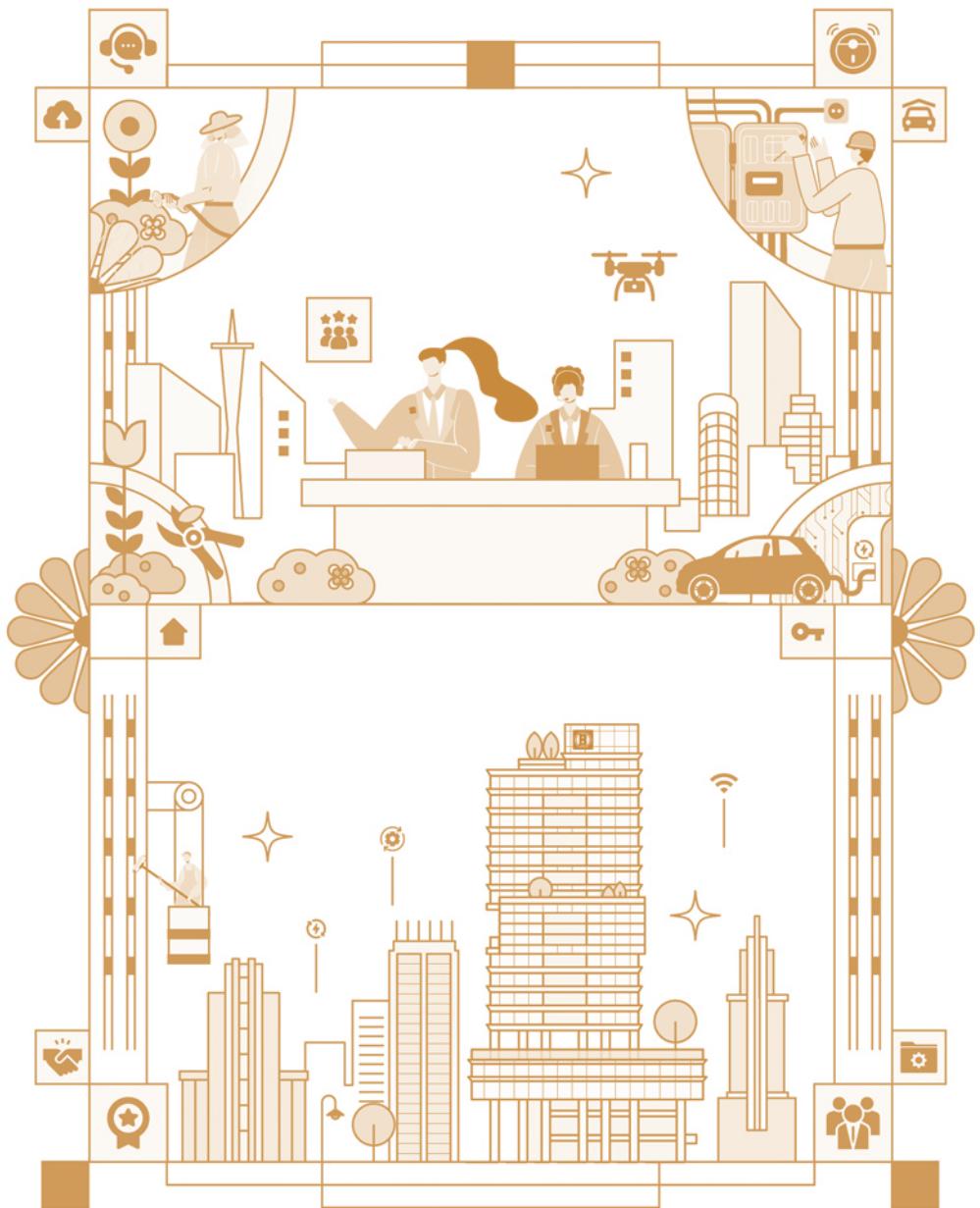
除淨日期 二零二五年九月十九日（星期五）

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處 二零二五年九月二十二日（星期一）
以作登記的最後時限 下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零二五年九月二十三日（星期二）至
二零二五年九月二十五日（星期四）
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二五年九月二十五日（星期四）

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





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

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室

Suite 703, 7/F, Three Pacific Place,
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2988 0600

傳真 Fax : 2988 0606

網頁 Website : www.copl.com.hk