

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



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號: 2669)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈 以及 建議修訂經修訂及經重述組織章程細則

#### 財務摘要

1. 截至二零二二年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積（「在管面積」）上升23.2%或60.3百萬平方米至320.3百萬平方米，其中，新增項目之55.7%來自獨立第三方，相關合約額為港幣3,203.3百萬元。而住宅項目及非住宅項目的新增在管面積分別佔68.2%及31.8%，相關合約額分別約達港幣3,239.4百萬元及港幣1,961.5百萬元。於二零二二年十二月三十一日，來自獨立第三方及非住宅項目的在管建築面積佔比分別增加至32.8%（二零二一年：27.6%）及24.5%（二零二一年：22.8%）。
2. 整體收益上升34.4%至港幣12,689.0百萬元，去年收益為港幣9,442.0百萬元。
3. 整體毛利較去年上升23.1%至港幣2,020.4百萬元（二零二一年：港幣1,641.6百萬元）。本年毛利率相對下滑至15.9%（二零二一年：17.4%）。
4. 本公司股東應佔溢利較去年上升29.4%，達港幣1,273.1百萬元（二零二一年：港幣983.9百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣38.73仙（二零二一年：港幣29.93仙），增長29.4%。股東權益平均回報率為38.5%（二零二一年：38.2%）。
5. 董事會建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣8.0仙（二零二一年：每股港幣6.0仙）。

中海物業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」或「中海物業」）截至二零二二年十二月三十一日止之全年綜合業績。本集團全年營業額為港幣 12,689.0 百萬元，較去年的港幣 9,442.0 百萬元增加 34.4%，經營溢利上升 27.9% 至港幣 1,687.5 百萬元（二零二一年：港幣 1,319.3 百萬元）。本公司股東應佔溢利增加 29.4% 至港幣 1,273.1 百萬元（二零二一年：港幣 983.9 百萬元）。每股基本及攤薄盈利為港幣 38.73 仙（二零二一年：港幣 29.93 仙）。股東權益平均回報率為 38.5%（二零二一年：38.2%）。在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派二零二二年度末期股息每股港幣 8.0 仙（二零二一年：港幣 6.0 仙）。連同已於二零二二年十月派發之中期股息每股港幣 4.0 仙（二零二一年：港幣 3.0 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 12.0 仙（二零二一年：港幣 9.0 仙）。建議末期股息須待本公司股東於二零二三年六月二十日舉行之股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）上批准。

二零二二年，全球在複雜嚴峻環境之下，經過三年的新冠病毒洗禮後，就像歷史上對人類構成世紀災難之病毒般，新冠病毒不斷變異，同時，因抗疫疫苗及藥物的誕生，世界各地漸漸地從新冠疫情中復常，隨著我國高效統籌疫情防控和經濟社會發展，切實抓好穩經濟各項政策舉措落實，有效應對內外部挑戰，國民經濟頂住壓力持續發展，經濟總量再上新台階。目前，環球緊縮性貨幣政策導致息口持續上升，透過金融系統溢出效應，影響世界秩序，國內供求受嚴重衝擊，預期全球經濟將趨於疲弱，國家經濟恢復基礎仍不牢固，但只要堅持穩中求進，可望推動經濟運行整體好轉，實現高質量發展大局。

年內，面對反覆無常的疫情，中海物業作為最貼近民眾的保衛者，在香港、深圳、上海、吉林、北京等地挺身而出，勇挑重擔，全力配合屬地政府的抗疫工作，積極應對方艙設施運營維護管理、封城管控等突發事件，堅強守護市民和業主生命健康安全，再次彰顯了央企責任與擔當，我們亦將繼續遵照“科學防治、精準施策”的新階段疫情防控總方針作出中海貢獻，更好統籌疫情防控和經濟社會發展，兩手抓兩不誤。

踏入本集團「十四·五」戰略蓄勢之年，我們在危機中尋找生機，在變革中尋找機遇，堅持“保持快速增長”的工作總基調，為後續的攻堅積蓄力量。中海物業秉持「成為卓越的國際化資產運營服務商」的企業願景，以「我們經營幸福」為企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，以「1155」戰略目標與舉措引領新征程：以擦亮「第一管家」的金字招牌為目標，持續定義行業標準，致力成為行業領導品牌，堅持持續、均衡、健康的高質量發展作「一個核心」，打造客戶滿意度標桿、城市與業態項目標桿、經營業績增速標桿、子品牌標桿、員工市場價值與團隊戰鬥力標桿等五個標桿，並實現服務力、產品力、市場力、科技力與組織力等五種能力領先。

今年，我們提出「好時節、好物業、好社區」的嶄新品牌主張。“好時節”體現管理物的能力，通過優質的產品和服務，讓客戶賞心悅目、安居樂業；“好物業”體現服務人的能力，做到高效回應、預判需求，與業主、客戶、員工、合作方及政府建立更深入長遠的關係；“好社區”體現主人翁的意識，業主、物企、社區三者以主人翁的心態“人人有責、人人盡責”，建設人人享有的社會治理共同體。透過“三好”昭示中海式物業管理現代化的美好外在呈現，以回應客戶、行業、社會三方關切，從客戶視角體現價值承諾，從行業視角體現戰略外化，從社會視角體現我們作為企業公民的責任。

我們以“業態”為基礎，基於物業服務合約，在住宅、非住宅、城市服務賽道持續深耕基礎服務質效，提供多元化社區便民服務（包括無接觸取餐、快遞配送上門、健康問診、理髮、維修清洗、日用品發放等），厚植增值服務的沃土。以“生態”為延伸，在住戶增值服務、非住戶增值服務、科技領域創新發展，提升單位面積產值。業務間互相促進融合，通過做深做透垂直領域，形成“一千多枝、多業協同”的業務邏輯，構建獨特之中海物業品牌生態。同時，我們堅持「中海式物業管理現代化」，形成服務美好生活的四個角色定位：一是將分散管理的各種業態，滙聚成一體化服務能力，做城市服務的探索者；二是積極整合內外部資源，做全產業鏈發展的推動者；三是推進老舊社區建築物和配套設施煥新，城市微空間改善，撬動居民的公共服務消費，成為美好生活的守護者；四是與業主共建社區生態，與供應商共建項目履約生態，成為共建共治共用的建設者。

本集團作為中華人民共和國（「中國」）首批一級資質物業管理企業，早於一九八六年在香港開展物業管理服務，深耕港澳 36 載，並於一九九一年進入中國大陸，成果豐碩，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合，堅信「有品質，更溫暖」，是本集團一路走來，走向未來的堅定信念，以「全心奮進每一天」的企業精神引領能力均衡提升，以「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀履行使命、邁向願景。我們初心如磐，行穩致遠，深耕服務品質，廣謀合作共贏，致力於為股東實現長期持續穩健增長的承諾。

為確保長期持續穩健經營，我們始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，始終在物業管理標準化、精細化、差異定制化的道路上砥礪前行。實現長期持續穩健增長的信心，也來自中國城鎮化進程加速帶動物業管理行業進入高速發展期，行業成長性和穩定性，品質服務價值漸獲市場認可，本集團市場拓展與服務產品研發能力顯著提升。二零二二年，本集團累計進駐 144 座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約 57,425 人，在管賣場項目數達 452 個，在管物業項目 1,643 個，服務面積接近 320.3 百萬平方米。我們不斷豐富在管物業業態，拓展實現非居業態的覆蓋範圍，進一步豐富產品內容，包括商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，新增合約包括成都中海錦江城、深圳觀山苑、廣州發展中心、廣州萬博商務區德舜大廈、東莞松山湖生產調度中心及附屬樓、蘇州紫瑯公園、深圳西麗公園、西安幸福林帶、北京協和醫院西單院區、蘇州南通市第一人民醫院等，亦進軍“物業城市”項目；在港澳地區連續中標香港警察總部大樓、中國海關總署香港華海大廈等項目，提供物業管理服務，並伸延至醫院管理局轄下超過 50% 的醫院項目及香港醫管局總部大樓，目前政府管理項目覆蓋 12 個決策局和 21 個政策執行部門，穩居香港最大政府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。

我們持續打造領先的產品創新能力，憑藉「星啟物聯網中台」技術，打造建築全生命週期的數字產業鏈，構築“建築空間”和“數字空間”相互連接的產品解決方案，將產品規模化、標準化、定制化，並已在杭州奧特萊斯、南方投資總部大廈、濟南農商行等多個項目投入使用；啟動標杆項目建設工程，完成首批 10 個城市 12 個標杆項目驗收，按照高標準定位、高品質運營，將創新引領、卓越品質、共建共用、可持續發展的理念貫穿於項目運營全過程。我們持續推進房地產開發的全生命週期服務，為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、園境、室內精裝、審閱建築圖則、設備設施選型建議、精裝加載產品銷售代理、交付前營銷增值服務、尾盤銷售、基礎崗位承包、完美交付支援服務的全程無憂物業服務產品、交付查驗服務及工程服務品質監控等，上下游供應鏈整合能力顯著提升。

目前，本集團服務超過 100 家世界 500 強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴，並入選為「2022 中國物業服務百強企業」、「2022 中國物業服務百強企業服務規模 TOP10」、「2022 中國物業服務百強企業經營績效 TOP10」、「2022 中國物業服務百強滿足度領先企業」及「2022 中國物業服務 ESG 發展優秀企業」。同時，我們憑藉環境、社會及治理的良好表現，成功入選 2022 年「央企 ESG 治理·先鋒 50 指數」以及由中國卓越 IR 評選的「最佳 ESG 獎」。未來，中海物業將繼續秉承踐行可持續發展理念，打造卓越企業重要標誌，積極履行央企責任擔當。本集團除位列摩根士丹利資本國際指數（簡稱 MSCI 明晟指數）中國指數成份股外，亦獲納入滬港通下的港股通名單及恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

中海物業旗下的「興海物聯」，主力全面推進關鍵技術科研攻關，其研究中心通過全球最高等級認證；「建築物聯網平台相關技術研究」達到國際先進水平；旗下「建築物聯網物模型規則平台」入選中華人民共和國工業和資訊化部示範項目。堅持「平台 + 生態」戰略，進一步強化統籌，聚焦主業，基於星啟物聯網中台技術打造星啟端腦、星啟雲屏等一系列軟硬體產品，以中台技術為內核，助力實現建築內智能設備的高效率部署，提升建築運維效率和管理效能。通過與科技大廠攜手，借助大廠的底層技術能力加上興海行業解決方案能力，共同打造聯合產品，進一步整合各類別技術資源，形成行業領先的智慧空間解決方案，構建豐富多彩的智慧園區生態圈。面向總部園區、商寫綜合體、製造園區、住宅酒店、教育康養、文旅等全業態推廣，以領先的數位運營能力及智慧化落地能力，實現科技力領先。同時，我們亦透過「美博工程」圍繞建築物時間線，向商家企業客戶及業主提供各項工程增值服務，主要包括工程建設維修、前介品控、查驗銷項、裝飾裝修、機電安裝、園林施工及維修保養等，並將堅持戰略落地、市場導向、內部協同、城市深耕四項實

施原則，穩步推動新業務孵化，為增值業務板塊的增長貢獻力量。

本集團非住宅資產運營服務品牌「海納萬商」，作為國際認證機構國際建築業所有者及管理者協會(Building Owners and Managers Association International)白金會員，在寫字樓、商業綜合體、酒店、產業園區、物流園區、政府公建、院校、醫院等非住宅業態領域持續耕耘，以全生命週期、全業務鏈資產運營為新的發展引擎。同時，本集團社區增值服務品牌「優你互聯」，在國家大力提倡打造「人文宜居環境」的背景下，積極探索社區增值服務領域，緊密圍繞社區空間運營、不動產增值服務、社區生活服務三大場景，搭建社區增值服務體系，為客戶和家庭提供全生命週期的生活需求場景；社區增值業務將堅持焦點不散、靶心不變，持續深耕，致力打造中海物業社區生活服務平台。其中，在不動產增值服務方面，租售業務通過直營及合營等多種模式，適時擴大業務規模和項目門店網點佈局，並著力成為地產商新房分銷的重要管道，為業主提供一站式專業資產管理服務；美居業務做大做強精裝加載業務，同時全面打開老小區裝修市場，激活存量項目的美居消費需求，和新房拎包入住業務形成互補；在社區生活服務方面，為業主打造專屬直播頻道“中海社區鄰里市集”，實惠優質的好產品深受客戶喜愛；在東莞打造“樂享頤養”居家養老系列服務，開設社區居家養老服務特約展示店，為居家養老提供無限可能。優你互聯將不斷深耕現有市場，深挖服務潛力，並滿足客戶不斷提高的美好居住生活需求，力求打造品牌化、市場化、差異化的特色服務產品，繪就精緻多彩的生活圖景。

我們全面推進人才興企，通過「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才理念，打造最具辨識度的用人生態，我們積極探索和充分運用市場化原則，通過管理模式創新，執行落地「項目總經理合夥人制」改革，強化項目總團隊具備“會管理”、“懂專業”、“善經營”、“創增量”四大能力，全面打造項目團隊勝任度與履約能力、提高工作謀劃意識與持續發展的經營意識、增強創新意識與創造增量的能力。透過以市場化績效激勵體系和集約化項目管理模式，控制合理的後台管理費率，通過事業合夥激勵，多勞多得，激發活力，合理鋪排人員，實現人才資源共用，達致更高管理效率，創造區位優勢、面積優勢及團隊優勢。「優管家合夥人制」亦是項目管理模式改革的重要單元，充分激發管家團隊活力和員工主觀能動性，鼓勵員工在做好基礎物業服務的同時，積極拓展用戶端的增值服務，實現個人收入和公司創收雙贏的目標。合夥人在實踐中遇到新問題、新現象，要主動走出舒適圈，打破認知盲區，帶著問題和目標去學習、去實踐，我們將透過合夥人制挖掘、培養一批具有高專業素質、勇於擔當、謀求未來更高自我價值實現的項目總經理隊伍。專業基礎業務改革新模式全面開啟，工程基站改革實現了資源分享、計劃性批次作業，達到人工成本的不斷優化和人工效能的逐步提高；靈活嵌入精準用工改革模式，將崗位碎片化，並通過差異化、可量化服務菜單設計，達致人

崗適配，同時打造員工多勞多得，效能提升的新局面，有效抵抗成本上漲帶來的毛利率下降壓力；安全智慧用工實現崗位標準差異化、人崗匹配及崗位職業化的目的，全面優化安管職業崗位、提高崗位工作效能，更好助力服務品質提升。

於二零二二年十月九日，住房及建設部辦公廳印發了《關於開展完整社區建設試點工作》，重點完善社區服務設施、打造宜居生活環境、推動智能化服務、健全社區治理機制等方面，以全力改善人居環境，滿足居民需求，有利於社區生活服務業的延伸。展望未來，我們將把領潮精神薪火相傳，在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，全面推進「中海式物業管理現代化」新征程，保持均衡、持續、健康的高質量發展作「一個核心」，堅定擦亮「第一管家」的金字招牌。

## 收益及營運業績

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

年內，憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展擴大經營規模，部分以股權投資方式進行，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目。因此，管理的總建築面積較去年的260.0百萬平方米上升60.3百萬平方米或23.2%至320.3百萬平方米，其中，新增項目之55.7%來自獨立第三方，其合約額約達港幣3,203.3百萬元。

下表載列於截至二零二二年十二月三十一日止年度內本集團按項目來源新增訂單的明細：

	年內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
<b>項目來源：</b>			
中建及中國海外集團(附註)	26.7	44.3%	1,997.6
獨立第三方	33.6	55.7%	3,203.3
<b>加總</b>	<b>60.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,200.9</b>

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

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，實現多業態並進，年內住宅項目和非住宅項目的新增面積貢獻佔比分別為68.2%及31.8%，相關合約額分別約達港幣3,239.4百萬元及港幣1,961.5百萬元。這些都持續鞏固了我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

下表載列於截至二零二二年十二月三十一日止年度內本集團按項目類型新增訂單的明細：

	年內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
<b>項目類型：</b>			
住宅項目	41.1	68.2%	3,239.4
非住宅項目	19.2	31.8%	1,961.5
— 商業及寫字樓	4.6	7.6%	671.2
— 公共及其他物業	14.6	24.2%	1,290.3
<b>加總</b>	<b>60.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,200.9</b>

二零二二年，踏入本集團「十四·五」戰略蓄勢之年，在全球複雜嚴峻環境及肺炎疫情影響下，我們堅持積蓄力量、穩中求進，並推動高質量發展。截至二零二二年十二月三十一日止年度，整體收益上升34.4%至港幣12,689.0百萬元（二零二一年：港幣9,442.0百萬元），主要由於：(i)以包幹制為主導在管面積的上升；(ii)支援香港抗疫工作下社區隔離設施等管理帶來之額外收益；及(iii)非住戶及住戶增值服務業務增長。上述升幅已扣除了過往十二個月內人民幣平均匯率貶值的影響。

下表載列於年內本集團收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二一年		變化	
	收益		收益			
	佔比	港幣千元	佔比	港幣千元	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	72.1%	9,149,715	66.8%	6,306,857	2,842,858	45.1%
— 酬金制	2.4%	298,815	3.2%	304,001	(5,186)	(1.7)%
	74.5%	9,448,530	70.0%	6,610,858	2,837,672	42.9%
<b>增值服務：</b>						
— 非住戶	16.6%	2,111,284	18.9%	1,789,403	321,881	18.0%
— 住戶	6.9%	880,088	8.6%	811,020	69,068	8.5%
	23.5%	2,991,372	27.5%	2,600,423	390,949	15.0%
<b>停車位買賣業務</b>	2.0%	249,066	2.5%	230,754	18,312	7.9%
<b>加總</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,688,968</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,442,035</b>	<b>3,246,933</b>	<b>34.4%</b>

另一方面，直接經營成本增速略高於收益，上升36.8%至本年的港幣10,668.6百萬元（二零二一年：港幣7,800.4百萬元），升幅主要反映：(i)以較高比例的包幹制合約為主之物業管理服務及增值服務的業務內生增長；(ii)香港社區隔離設施等的管理成本；及(iii)應對新冠肺炎疫情而採取的防控措施帶來額外成本約港幣71.9百萬元（二零二一年：港幣10.0百萬元）。

因此，本年毛利率相對下滑至15.9%（二零二一年：17.4%）。然而，隨著業務規模的持續增長，毛利仍較去年增加23.1%至港幣2,020.4百萬元（二零二一年：港幣1,641.6百萬元）。

其他淨收入及收益為港幣186.3百萬元（二零二一年：港幣131.8百萬元），主要包括無條件政府補助、利息收入及滙兌收益淨額。前兩者共上升約港幣31.7百萬元，受惠於更多稅務優惠政策及其他的財政補助，及較去年為高之現金水平及有效之庫務資金管理；而滙兌收益淨額則上升港幣20.7百萬元，主要來自滙港人民幣結算收益所致。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，自有投資物業公允價值變動錄得輕微虧損，為港幣3.1百萬元（二零二一年：公允價值變動虧損港幣1.9百萬元）。

經扣除本年的銷售及行政費用港幣465.6百萬元（二零二一年：港幣428.7百萬元）及貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值港幣50.5百萬元（二零二一年：港幣23.5百萬元）後，經營溢利上升27.9%至港幣1,687.5百萬元（二零二一年：港幣1,319.3百萬元）。銷售及行政費用上升，主要由於規模持續擴張所帶動的人力增加及按年工資水平上漲。貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值上升，主要由於以下因素的複合效應：(i)經營規模持續拓展，惟嚴格的賬齡管控令本年貿易應收款及應收保固金按較低之減值比率6.6%計提（二零二一年：9.0%）；及(ii)酬金制項目受到不確定市況影響，而增加淨減值計提港幣12.1百萬元（二零二一年：淨減值沖回港幣6.3百萬元）。

由於除稅前溢利上升，所得稅費用按不同地域應課稅率計提下，較去年增加20.1%至港幣397.7百萬元（二零二一年：港幣331.1百萬元）。其中，就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的預扣所得稅計提港幣21.6

百萬元（二零二一年：港幣16.9百萬元）已於年內入賬。

總結，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利上升29.4%，達港幣1,273.1百萬元（二零二一年：港幣983.9百萬元）。

## 分部資料

### 物業管理服務

透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們主航道上作為知名中高端物業管理服務供應商的品牌知名度，同時，透過擁有多元化及一站式的業務能力，提供全程物業服務方案予發展中物業，我們可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用。於二零二二年，憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展擴大經營規模，部分以股權投資方式進行，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目。在管面積增加至 320.3 百萬平方米，較去年增加 23.2%（二零二一年：260.0 百萬平方米）。於年末，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至 32.8%（二零二一年：27.6%）。下表載列於年末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二二年十二月三十一日		於二零二一年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
<b>項目來源：</b>				
中建及中國海外集團	215.1	67.2%	188.4	72.4%
獨立第三方	105.2	32.8%	71.6	27.6%
<b>加總</b>	<b>320.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>260.0</b>	<b>100.0%</b>

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，我們得以拓展實現非居業態的全新突破，涵蓋商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，於二零二二年十二月三十一日，非住宅在管面積佔比為 24.5%（二零二一年：22.8%）。

下表載列於年末時本集團按項目類型的在管面積明細：

	於二零二二年十二月三十一日		於二零二一年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
<b>項目類型：</b>				
住宅項目	241.8	75.5%	200.7	77.2%
非住宅項目	78.5	24.5%	59.3	22.8%
— 商業及寫字樓	17.2	5.4%	12.6	4.9%
— 公共及其他物業	61.3	19.1%	46.7	17.9%
<b>加總</b>	<b>320.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>260.0</b>	<b>100.0%</b>

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之 74.5%（二零二一年：70.0%），較去年增加 42.9% 至港幣 9,448.5 百萬元（二零二一年：港幣 6,610.9 百萬元）。物業管理服務收益上升主要來自(i)於包幹制合同中在管面積的上升；(ii)香港社區隔離設施等管理帶來的額外收益，惟升幅受於過往十二個月內人民幣貶值的影響而有所抑制。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之 96.8% 及 3.2%（二零二一年：分別佔 95.4% 及 4.6%）。

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					
	二零二二年		二零二一年		變化	
	分部收益		分部收益			
	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	9,149,715	96.8%	6,306,857	95.4%	2,842,858	45.1%
— 酬金制	298,815	3.2%	304,001	4.6%	(5,186)	(1.7)%
加總	9,448,530	100.0%	6,610,858	100.0%	2,837,672	42.9%

於二零二二年十二月三十一日，包幹制和酬金制管理的在管面積比率為77.5%對22.5%（二零二一年：72.4%對27.6%）。

下表載列於年末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二二年十二月三十一日		於二零二一年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
<b>合約制：</b>				
包幹制的物業管理合同	248.3	77.5%	188.4	72.4%
酬金制的物業管理合同	72.0	22.5%	71.6	27.6%
加總	320.3	100.0%	260.0	100.0%

年內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的毛利率分別為10.6%及100.0%（二零二一年：分別為10.8%及100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率下降至13.4%（二零二一年：14.9%），主要由於物業管理版塊進行市場擴張時以較高比例的包幹制合約為主，同時在嚴格成本控制措施下，疫情防控帶來的成本影響。

而隨著分部收入的持續上升，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部毛利比去年上升 28.6%，達港幣 1,264.8 百萬元（二零二一年：港幣 983.6 百萬元）。

下表載列於年內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年		二零二一年		毛利變化	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率		
	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	965,972	10.6%	679,605	10.8%	286,367	42.1%
— 酬金制	298,815	100.0%	304,001	100.0%	(5,186)	(1.7)%
<b>加總</b>	<b>1,264,787</b>	<b>13.4%</b>	<b>983,606</b>	<b>14.9%</b>	<b>281,181</b>	<b>28.6%</b>

經扣除分部行政費用和貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值及計及其他收益後，本年物業管理服務分部利潤上升 29.0% 至港幣 1,138.0 百萬元（二零二一年：港幣 882.4 百萬元）。

### 非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，非住戶子分部收益佔總收益的 16.6%（二零二一年：18.9%），按年增加 18.0% 至港幣 2,111.3 百萬元（二零二一年：港幣 1,789.4 百萬元），主要由於：(i) 透過「美博工程」圍繞建築物時間線提供予商家企業客戶及業主之設備系統安裝、維修保養服務、審閱建築圖則及綠化工程業務量有所增加；(ii) 「興海物聯」為打造智慧社區以滿足項目的智慧園區體驗，拓展了智慧化建設業務；及(iii) 提供予物業發展

商的銷項查驗服務及交付前服務（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）有所增加。惟以上之正面因素受年內內地房地產下行影響，物業發展商減省對顧問諮詢服務的需求而部分抵銷。

下表載列於年內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二二年	二零二一年		
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
<b>非住戶增值服務：</b>				
工程服務	935,770	643,011	292,759	45.5%
交付前服務	892,313	873,252	19,061	2.2%
銷項查驗服務	229,176	167,580	61,596	36.8%
顧問諮詢服務	54,025	105,560	(51,535)	(48.8)%
<b>加總</b>	<b>2,111,284</b>	<b>1,789,403</b>	<b>321,881</b>	<b>18.0%</b>

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率下降至 16.4%（二零二一年：17.9%），主要受(i)投入建立子品牌並擴充人手以積極開拓外部增量市場；及(ii)銷項查驗服務成本上升較快所致。整體而言，在收益上升帶動下，子分部毛利上升 8.1%至港幣 346.7 百萬元（二零二一年：港幣 320.8 百萬元）。

年內，非住戶增值服務之子分部利潤，於扣除較低的子分部費用後，較去年上升 24.9%，至港幣 245.5 百萬元（二零二一年：港幣 196.5 百萬元）。子分部費用得以減省，主要由於在推進子品牌業務時，靈活調動部分後勤銷售人員至前線項目工作，令整體生產力得以提升。

### 住戶增值服務

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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，住戶子分部收益佔總收益的 6.9%（二零二一年：8.6%），其增加 8.5%至港幣 880.1 百萬元（二零二一年：港幣 811.0 百萬元），主要由於(i)隨著在管面積的上升，社區資產經營服務內招商廣告及公區租賃協助的需求有所增加，惟升幅受年內出租率下滑的影響而部分抵銷；及(ii)居家生活服務及商業服務運營內的零售團購及商業輔助服務均有所拓展。

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	
	二零二二年	二零二一年		
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
<b>住戶增值服務：</b>				
社區資產經營服務	476,667	439,949	36,718	8.3%
居家生活服務及 商業服務運營	403,421	371,071	32,350	8.7%
<b>加總</b>	<b>880,088</b>	<b>811,020</b>	<b>69,068</b>	<b>8.5%</b>

住戶增值服務子分部毛利率上升至 38.4%（二零二一年：33.3%），主要由於年內銷售組合變化及部分增值服務人員整合至物業管理項目所致。因此，本年住戶增值服務子分部毛利增加 25.1% 至港幣 338.3 百萬元（二零二一年：港幣 270.4 百萬元）。

於扣除子分部費用後，住戶增值服務之子分部利潤較去年上升 24.5%，至港幣 321.1 百萬元（二零二一年：港幣 257.9 百萬元）。

### 停車位買賣業務

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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，停車位買賣業務分部收益較去年上升 7.9% 至港幣 249.1 百萬元（二零二一年：港幣 230.8 百萬元）。年內共出售停車位 2,392 個（二零二一年：2,067 個），令本年分部利潤增加至港幣 69.1 百萬元（二零二一年：港幣 64.9 百萬元）。

下表載列於年內本集團停車位買賣業務分部收益及出售的停車位數量的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二二年	二零二一年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	百分比
停車位買賣業務 分部收益	249,066	230,754	18,312	7.9%

  

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	個	個
出售的停車位數量	2,392	2,067

### 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。於二零二二年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣 3,170.5 百萬元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 2,516.9 百萬元）。

銀行結餘及現金較去年增加 9.5% 至港幣 4,691.1 百萬元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 4,283.4 百萬元），其中人民幣佔 96.8%，而港幣／澳門幣則佔 3.2%。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之短期無抵押人民幣借貸折合港幣 68.2 百萬元。年內，借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為 2.72%。

### 資本開支

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添之投

資物業、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）為港幣 231.1 百萬元。其中，誠如於二零二二年四月二十八日公告，本集團以現值人民幣 31.9 百萬元（相當於約港幣 37.2 百萬元）向本集團最終控股公司中國建築集團有限公司間接全資附屬公司承租位於中國成都市的物業以提供一站式商舖資產管理服務，並根據香港財務報告準則確認為持作使用權資產的投資物業。

### **重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃**

誠如於二零二二年十二月九日所公告，本集團全資附屬公司—中海物業管理廣州有限公司作為買方，與賣方（本公司同級附屬公司—中國海外發展有限公司之非全資擁有附屬公司—廣州利合房地產開發有限公司）訂立股權轉讓協議，據此，買方同意以代價約人民幣 76.1 百萬元向賣方購買廣州利合物業管理有限公司全部股權，並已於二零二二年十二月正式完成轉讓。

除上述披露者外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

### **主要風險管理策略**

#### **1. 經營效益**

我們的合理經營成本及集團策略執行的監督之任何變化可能對我們的利潤及經營業績造成重大影響。自動化和標準化是我們提高經營效益和改善服務品質的戰略中重要之元素。我們已經並將繼續在業務過程中貫徹實施自動化措施，並且在日常運作中加強標準化管理。例如，我們已經採用更多自動化措施，如實行現場質量監控系統、遠程視頻

監控系統、智能訪客進入系統及停車場管理系統，以達致經營效益及提升我們在物業管理行業的整體競爭力。

## 2. 客戶及供應商關係管理

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

客戶是我們其中一個主要持份者，為了持續培養及保持我們客戶的高滿意度，我們的質量控制部門主要專注於（除其他事項外）(i)穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的 brand 知名度、(ii)建立及維持我們的內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，我們提供有系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。我們的供應商主要包括我們的原材料供應商及向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。

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

## 3. 匯率波動風險的監控

由於本集團之中國物業管理業務主要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。同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值及財務業績。倘人民幣兌港元升值／貶值，我們將錄得資產淨值及財務業績的上升／下跌。目前，我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們

沒有遭遇或不預期我們的業務及營運，由於人民幣貶值，而出現任何重大不利影響。

本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，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。

## 遵守相關法律及法規

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

## 可持續發展方針及表現

二零二二年為三年可持續發展路線圖的最後一年以及持份者溝通計劃的第一年，中海物業實現了以下成果：

- 在三年可持續發展路線中，中海物業加強了構建可持續發展架構，以監管可持續發展事宜；識別了五個優先聯合國的可持續發展目標（「UNSDGs」），並連繫到日常營運中所識別的 UNSDGs；同時，開展了氣候相關財務披露小組（「TCFD」）的工作，包括制訂氣候變化政策、披露 TCFD 應對方案以及加強識別氣候風險及機遇的工作；
- 作為推行持份者溝通計劃的第一年，本年度組織了與行政總裁以及與可持續發展工作小組重點成員之一的運營部的深度訪談，明確了中海物業將會持續在減低能耗及提升效率多方面推進。未來的持份者溝通計劃亦會擴展至持份者群組，如租戶和顧客；及

- 未來，我們會繼續加強協調管理各營運地可行的環保措施，管理工作涵蓋：規劃目標、合規、風險、污染防治、節能減排與清潔生產、綠色創新、教育培訓、統計監測、應急及資訊披露與報告。

更多關於我們的可持續發展表現，可參閱本公司網頁中的「可持續發展」專頁。

### 資本承擔及或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 7.7 百萬元，主要與合營公司之股本資本投資及購置系統軟件相關。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，金額約為港幣 310.5 百萬元。

同時，誠如於二零二二年四月二十八日、二零二二年六月二十九日及二零二二年十二月九日所公告，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，我們向其提供公司擔保，總額分別為人民幣 50.0 百萬元（相當於約港幣 56.8 百萬元）、人民幣 30.0 百萬元（相當於約港幣 34.1 百萬元）及人民幣 20.0 百萬元（相當於約港幣 22.7 百萬元）。

除上文所披露外，於二零二二年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

### 報告期後重大事項

於截至二零二二年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

## 僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用約 57,425 名員工（於二零二一年十二月三十一日：52,220 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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣 6,314.3 百萬元（二零二一年：約港幣 4,625.0 百萬元），其中，分別確認於直接經營成本及銷售及行政費用為港幣 5,953.4 百萬元（二零二一年：港幣 4,314.2 百萬元）及港幣 360.9 百萬元（二零二一年：港幣 310.8 百萬元）。

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

**綜合損益表**

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	5	12,688,968	9,442,035
直接經營成本		<u>(10,668,584)</u>	<u>(7,800,427)</u>
毛利		2,020,384	1,641,608
其他淨收入及收益		186,282	131,840
自有投資物業之公允價值虧損淨額		(3,067)	(1,902)
銷售及行政費用		(465,594)	(428,681)
金融資產減值淨額		<u>(50,538)</u>	<u>(23,542)</u>
經營溢利		1,687,467	1,319,323
財務費用		(14,001)	(3,235)
應佔合營公司溢利		4,691	1,455
應佔聯營公司溢利		<u>185</u>	<u>191</u>
除稅前溢利	6	1,678,342	1,317,734
所得稅開支	7	<u>(397,663)</u>	<u>(331,087)</u>
年內溢利		<u>1,280,679</u>	<u>986,647</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		1,273,146	983,872
非控股權益		<u>7,533</u>	<u>2,775</u>
		<u>1,280,679</u>	<u>986,647</u>
		港仙	港仙
本公司股東應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>38.73</u>	<u>29.93</u>

**綜合全面收益表**

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內溢利	<u>1,280,679</u>	<u>986,647</u>
經扣除所得稅項後，年內其他全面(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：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	<u>(262,252)</u>	<u>97,603</u>
<b>年內全面收益總額</b>	<b><u>1,018,427</u></b>	<b><u>1,084,250</u></b>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,015,027	1,079,813
非控股權益	<u>3,400</u>	<u>4,437</u>
	<b><u>1,018,427</u></b>	<b><u>1,084,250</u></b>

**綜合財務狀況表**

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		114,044	111,409
投資物業		209,159	167,069
使用權資產		83,120	80,840
無形資產		114,824	59,444
於合營公司的投資		9,561	5,399
於聯營公司的投資		329	144
應收關聯公司款	12	-	92,397
預付款		16,368	26,260
遞延稅項資產		46,647	43,450
<b>非流動資產總額</b>		<b>594,052</b>	<b>586,412</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	10	970,808	935,295
貿易應收款及應收保固金	11	2,138,997	1,387,463
預付款、按金及其他應收款		964,948	595,347
應收直接控股公司款	12	2,170	408
應收同級附屬公司款	12	559,524	416,518
應收其他關聯公司款	12	199,776	114,919
現金及銀行結餘		4,691,120	4,283,374
<b>流動資產總額</b>		<b>9,527,343</b>	<b>7,733,324</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	13	1,516,951	776,486
其他應付款及應付費用		1,287,132	1,103,163
自管理物業收取的臨時款項		1,471,419	1,543,226
預收款及其他按金		1,627,512	1,500,803
租賃負債		53,678	41,245
應付直接控股公司款	14	-	1,084
應付同級附屬公司款	14	40,684	11,319
應付其他關聯公司款	14	42,887	12,534
應付所得稅項		248,356	226,612
銀行借款	15	68,182	-
<b>流動負債總額</b>		<b>6,356,801</b>	<b>5,216,472</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,170,542</b>	<b>2,516,852</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,764,594</b>	<b>3,103,264</b>

綜合財務狀況表（續）

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		84,689	32,839
遞延稅項負債		16,922	17,925
非流動負債總額		<u>101,611</u>	<u>50,764</u>
資產淨值		<u>3,662,983</u>	<u>3,052,500</u>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	16	3,287	3,287
儲備		3,608,063	2,996,751
非控股權益		3,611,350	3,000,038
		<u>51,633</u>	<u>52,462</u>
權益總額		<u>3,662,983</u>	<u>3,052,500</u>

## 1. 一般事項

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

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

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供物業管理服務；非住戶及住戶增值服務；以及停車位買賣。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二三年三月二十三日刊發。

## 2. 編製基準

該等財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及釋義）、香港公認會計原則及香港公司條例第622章的披露要求，以及香港聯合交易所之證券上市規則（「上市規則」）編製。除投資物業以公允價值計量外，該等財務報表乃按照歷史成本法編製。該等財務報表以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列及其價值均四捨五入至最接近之千位數，除另有所指時。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

## 2. 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

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股東及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數對銷。

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

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定），基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製該等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

## 3. 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂或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「新訂或經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之參考
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	繁重的合約 - 履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號（修訂本）、香港財務報告準則第9號（修訂本）、香港財務報告準則第16號附有說明例子（修訂本）及香港會計準則第41號（修訂本）

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

### 3. 會計政策及披露變動 (續)

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

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (二零一一年) (修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號 (修訂本)	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	分類為流動或非流動負債 (二零二零年修訂本) <sup>2,4</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附帶契約的非流動負債 (二零二二年修訂本) <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號 (修訂本)	會計政策之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 8 號 (修訂本)	會計估算之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 由於二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期延後至二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港釋義第 5 號財務報表列報-包含按要求還款條款的定期貸款借款人分類已修訂以配合相應的措辭，結論不變

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

#### 4. 經營分部資料

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

- (a) 物業管理服務分部從事為住宅社區（包括綜合用途物業）、商用物業、政府物業及建築工地提供物業管理服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等。
- (b) 增值服務分部包括：
  - (i) 非住戶增值服務子分部從事為物業發展商及其他物業管理公司等提供工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前（如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。
  - (ii) 住戶增值服務子分部從事提供社區資產經營（例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃）、居家生活服務（以滿足物業住戶各方面的生活需求）及商業服務運營（以滿足商務用戶的需求）。
- (c) 停車位買賣業務分部從事停車位買賣。

#### 分部資料基準

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

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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，為了更佳地反映本集團在中國業務的最新發展，而重新定義地區分部資料，並分列為八個地區：華南區、華東區、華北區、華中區、東北區、西北區、西南區以及香港和澳門。截至二零二一年十二月三十一日止年度的地區分部資料亦因而重新表述，以與本年度之呈列一致。

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	增值服務					總計 港幣千元
	物業 管理服務 港幣千元	非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元	小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	
<b>經呈報分部收益</b>						
來自外部客戶的收益 (附註5)	9,448,530	2,111,284	880,088	2,991,372	249,066	12,688,968
分部間收益	84,353	371,080	143,147	514,227	-	598,580
	<b>9,532,883</b>	<b>2,482,364</b>	<b>1,023,235</b>	<b>3,505,599</b>	<b>249,066</b>	<b>13,287,548</b>
<b>對賬：</b>						
分部間收益對銷 已報告之總收益						(598,580)
						<b>12,688,968</b>
<b>經呈報分部業績</b>	<b>1,138,036</b>	<b>245,481</b>	<b>321,062</b>	<b>566,543</b>	<b>69,095</b>	<b>1,773,674</b>
<b>對賬：</b>						
公司支出，淨額						(95,332)
除稅前溢利						<b>1,678,342</b>

	增值業務					總計 港幣千元
	物業 管理服務 港幣千元	非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元	小計 港幣千元	停車位買賣 業務 港幣千元	
<b>其他分部資料</b>						
利息收入	73,892	153	254	407	-	74,313
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	1,523	-	-	-	-	1,523
提早終止租賃合同 之虧損／(收益) 淨額	93	-	(1,946)	(1,946)	-	(1,853)
金融資產減值淨額	50,538	-	-	-	-	50,538
折舊及攤銷	72,896	4,501	4,238	8,739	-	85,261
自有投資物業之 公允價值虧損淨額	-	-	3,067	3,067	-	3,067
應佔合營公司溢利	4,691	-	-	-	-	4,691
應佔聯營公司溢利	185	-	-	-	-	185

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	增值服務					總計 港幣千元
	物業 管理服務 港幣千元	非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元	小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	
<b>經呈報分部收益</b>						
來自外部客戶的收益 (附註5)	6,610,858	1,789,403	811,020	2,600,423	230,754	9,442,035
分部間收益	81,179	228,078	60,362	288,440	-	369,619
	<b>6,692,037</b>	<b>2,017,481</b>	<b>871,382</b>	<b>2,888,863</b>	<b>230,754</b>	<b>9,811,654</b>
<b>對賬：</b>						
分部間收益對銷						(369,619)
已報告之總收益						<b>9,442,035</b>
<b>經呈報分部業績</b>	<b>882,410</b>	<b>196,537</b>	<b>257,887</b>	<b>454,424</b>	<b>64,927</b>	<b>1,401,761</b>
<b>對賬：</b>						
公司支出，淨額						(84,027)
除稅前溢利						<b>1,317,734</b>

	增值業務					總計 港幣千元
	物業 管理服務 港幣千元	非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元	小計 港幣千元	停車位買賣 業務 港幣千元	
<b>其他分部資料</b>						
利息收入	68,104	199	651	850	-	68,969
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	644	-	-	-	-	644
提早終止租賃合同 之(收益)/虧損 淨額	(655)	-	153	153	-	(502)
金融資產減值淨額	23,542	-	-	-	-	23,542
折舊及攤銷	56,257	3,453	2,635	6,088	-	66,605
自有投資物業之 公允價值虧損淨額	-	-	1,902	1,902	-	1,902
應佔合營公司溢利	1,455	-	-	-	-	1,455
應佔聯營公司溢利	191	-	-	-	-	191

#### 4. 經營分部資料 (續)

##### 地區資料

##### (a) 來自外部客戶的收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (重新表述)
中國內地：		
華南區	2,977,912	1,777,042
華東區	1,846,796	1,634,374
華北區	2,213,891	2,014,646
華中區	623,261	451,386
東北區	742,875	605,115
西北區	621,832	538,284
西南區	1,182,870	1,176,590
	<b>10,209,437</b>	<b>8,197,437</b>
香港和澳門	2,479,531	1,244,598
	<b>12,688,968</b>	<b>9,442,035</b>

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

##### (b) 非流動資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (重新表述)
中國內地：		
華南區	248,274	257,862
華東區	97,450	80,643
華北區	50,302	19,114
華中區	10,397	5,136
東北區	6,943	6,672
西北區	10,908	8,998
西南區	77,602	43,651
	<b>501,876</b>	<b>422,076</b>
香港和澳門	35,639	22,946
	<b>537,515</b>	<b>445,022</b>

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

## 5. 收益

收益資料明細

### 貨品或服務類型

按貨品或服務（即提供物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣）劃分的客戶合約收益於各經呈報經營分部（即物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務）確認，其詳情載於財務報表附註4「經營分部資料」。

### 收益確認時間

截至二零二二年十二月三十一日止年度

分部	物業管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
在某個時間點	-	-	544,833	544,833	240,337	785,170
隨著時間的推移	9,448,530	2,111,284	322,244	2,433,528	-	11,882,058
來自客戶合約的收益總額	9,448,530	2,111,284	867,077	2,978,361	240,337	12,667,228
來自其他來源的收益						
- 租金收入	-	-	13,011	13,011	8,729	21,740
來自外部客戶的總收益	9,448,530	2,111,284	880,088	2,991,372	249,066	12,688,968

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	物業管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
在某個時間點	-	-	527,371	527,371	227,899	755,270
隨著時間的推移	6,610,858	1,789,403	279,948	2,069,351	-	8,680,209
來自客戶合約的收益總額	6,610,858	1,789,403	807,319	2,596,722	227,899	9,435,479
來自其他來源的收益						
- 租金收入	-	-	3,701	3,701	2,855	6,556
來自外部客戶的總收益	6,610,858	1,789,403	811,020	2,600,423	230,754	9,442,035

### 地區市場

所有類型的收益都來自中國（包括中國內地、香港及澳門）。

## 6. 除稅前溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及行政總裁薪酬及 以股份為基礎之付款（附註）	6,314,324	4,624,997
分包成本	<u>2,822,854</u>	<u>1,769,366</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，予若干董事、高級管理層及其他員工的股份為基礎之付款已於損益確認，並相應計入權益，其金額為港幣6,300,000元（二零二一年：港幣8,048,000元）。

## 7. 所得稅開支

本集團的所得稅分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度：		
香港	15,377	3,221
澳門	251	311
中國內地	366,433	315,455
中國預扣所得稅	<u>21,570</u>	<u>16,949</u>
	403,631	335,936
遞延	<u>(5,968)</u>	<u>(4,849)</u>
總計	<u>397,663</u>	<u>331,087</u>

附註：

(a) 本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	二零二二年 %	二零二一年 %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	<u>25</u>	<u>25</u>

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

(b) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按現行稅率5%（二零二一年：5%）繳納。

## 8. 股息

二零二二年及二零二一年已派付股息分別為港幣328,686,000元及港幣236,654,000元。於二零二三年六月二十日的股東周年大會將作出提議，就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣8.0仙，總股息金額為港幣262,949,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

	股息 宣派/建議 港幣千元	已付及列賬於財務報表 之股息	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>二零二零年：</b>			
末期股息普通股每股港幣4.2仙	138,048		138,048
<b>二零二一年：</b>			
中期股息普通股每股港幣3.0仙	98,606		98,606
末期股息普通股每股港幣6.0仙	197,212	197,212	
	295,818		
<b>二零二二年：</b>			
中期股息普通股每股港幣4.0仙	131,474	131,474	
末期股息普通股每股港幣8.0仙	262,949		
總計	394,423	328,686	236,654

## 9. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內股東應佔溢利港幣1,273,146,000元（二零二一年：港幣983,872,000元）及年內已發行普通股加權平均數3,286,860,460（二零二一年：3,286,860,460）計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

## 10. 存貨

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
停車位	967,327	934,282
其他	3,481	1,013
	970,808	935,295

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

### 11. 貿易應收款及應收保固金

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應收款	2,272,373	1,506,562
應收保固金	18,259	18,329
貿易應收款及應收保固金	2,290,632	1,524,891
減：減值	(151,635)	(137,428)
	<b>2,138,997</b>	<b>1,387,463</b>

附註：

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

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

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一個月內	828,119	452,399
一至三個月	527,153	350,666
三至十二個月	590,320	419,642
一至兩年	165,353	113,209
兩年以上	161,428	170,646
	<b>2,272,373</b>	<b>1,506,562</b>

12. 應收直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司的結餘

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
貿易性質	2,170	408
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
貿易性質	486,491	338,744
預付款	73,033	77,774
	<b>559,524</b>	<b>416,518</b>
<b>應收其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘</b>		
貿易性質	114,312	81,140
非貿易性質	85,257	92,397
預付款	207	33,779
	<b>199,776</b>	<b>207,316</b>
<b>應收關聯方的結餘總額</b>	<b>761,470</b>	<b>624,242</b>

於報告期末應收關聯方貿易性質的款項根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
一個月內	177	29
一至三個月	777	71
三個月以上	1,216	308
	<b>2,170</b>	<b>408</b>
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
一個月內	206,325	118,773
一至三個月	81,549	64,064
三至十二個月	113,039	116,881
一至兩年	70,398	22,487
兩年以上	15,180	16,539
	<b>486,491</b>	<b>338,744</b>
<b>應收其他關聯公司的結餘</b>		
一個月內	57,008	30,537
一至三個月	16,438	15,500
三至十二個月	30,567	27,821
一至兩年	7,519	4,518
兩年以上	2,780	2,764
	<b>114,312</b>	<b>81,140</b>

### 13. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一個月內	594,018	222,592
一至三個月	273,890	156,623
三至十二個月	413,763	184,859
一至兩年	136,124	130,616
兩年以上	99,156	81,796
	<b>1,516,951</b>	<b>776,486</b>

### 14. 應付直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司的結餘

以下為於報告期末時，按發票日期的應付關聯方貿易性質結餘的明細及賬齡分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>應付直接控股公司的結餘</b>		
- 貿易性質		
一個月內	-	1,084

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>應付同級附屬公司的結餘</b>		
- 貿易性質		
一個月內	4,531	1,003
一至三個月	614	897
三至十二個月	27,429	754
一至兩年	669	1,877
兩年以上	1,974	550
	<b>35,217</b>	<b>5,081</b>
- 預收款	5,467	6,238
	<b>40,684</b>	<b>11,319</b>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>應付其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘</b>		
- 貿易性質		
一個月內	369	715
一至三個月	7,800	874
三至十二個月	23,914	152
一至兩年	576	2
兩年以上	216	232
	<b>32,875</b>	<b>1,975</b>
- 預收款	10,012	10,559
	<b>42,887</b>	<b>12,534</b>

### 15. 銀行借款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	-	-
提取銀行借款	674,563	80,000
償還銀行借款	(604,715)	(80,000)
匯兌調整	(1,666)	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>68,182</b>	-

於二零二二年十二月三十一日，本集團的短期、無抵押銀行借款以人民幣計價約人民幣60,000,000元(相當於約港幣68,182,000元)，實際浮動年利率按中國貸款市場報價利率減去指定利率計息。截至二零二二年十二月三十一日止年度，加權平均實際利率為每年2.72%。

### 16. 已發行股本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已發行及繳足：		
每股港幣 0.001 元之 3,286,860,460 普通股	3,287	3,287
	<hr/>	<hr/>

### 17. 比較金額

誠如附注4內的進一步詳情，年內地區分部資料被重新定義。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度的對比地區分部資料重新表述，以與本年度之呈列及披露一致。

### 建議末期股息

在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣8.0仙（截至二零二一年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣 6.0 仙），總數約為港幣262,949,000元，末期股息之派付須在二零二三年六月二十日（星期二）召開的應屆股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零二三年七月十四日（星期五）向於二零二三年六月二十九日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派付。

### 股東週年大會

二零二三年股東週年大會將於二零二三年六月二十日（星期二）上午11時正舉行。股東週年大會通告載於發給股東之通函內，該通函將連同二零二二年年報一併寄發予各股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二三年六月十四日（星期三） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二三年六月十五日（星期四）至 二零二三年六月二十日（星期二） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二三年六月二十日（星期二）

(ii) 如派發末期股息之建議於二零二三年股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

除淨日期	二零二三年六月二十三日（星期五）
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二三年六月二十六日（星期一） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二三年六月二十七日（星期二）至 二零二三年六月二十九日（星期四） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二三年六月二十九日（星期四）

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

### **審核委員會及賬目審閱**

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

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

### **安永會計師事務所的工作範圍**

本公司的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

### **企業管治守則的遵守**

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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

### 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。

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

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度內概無購買或出售本公司任何上市證券。

### 刊發全年業績及年報

全年業績公告已刊載於本公司網站 (<http://www.copl.com.hk>) 及聯交所指定網站 (<https://www.hkexnews.hk>)。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報可於稍後在該等網站閱覽，並且會適時寄發予股東。

### 建議修訂經修訂及經重述組織章程細則

董事會建議對本公司現有經修訂及經重述組織章程細則（「經修訂及經重述章程細則」）作出若干修訂，為(i)反映及與於二零二二年一月一日生效的上市規則經修訂附錄三所載的核心的股東保障水平一致；及(ii)作出若干內部處理之變動。

建議修訂經修訂及經重述章程細則須待股東於本公司將予召開的二零二三年股東週年大會上以特別決議案的方式批准後，方告作實。

載有（其中包括）有關建議修訂經修訂及經重述章程細則進一步詳情及召開二零二三年股東週年大會通告的通函將適時寄發予股東。

**致謝**

本人在此謹向董事同仁及全體員工付出之努力、業務夥伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

承董事會命  
中海物業集團有限公司  
主席兼執行董事  
張貴清

香港，二零二三年三月二十三日

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