



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



我們 經營 幸福

2022 年報





# 目錄

## 公司概覽

- 2 公司資料
- 4 業務及財務摘要
- 6 二零二二年度集團大事回顧
- 14 二零二二年集團榮譽獎項
- 16 主席報告書
- 24 管理層討論及分析

## 管治

- 42 企業管治報告
- 68 董事及高級管理層
- 74 董事會報告

## 財務資料

- 109 獨立核數師報告
- 114 綜合損益表
- 115 綜合全面收益表
- 116 綜合財務狀況表
- 118 綜合權益變動表
- 120 綜合現金流量表
- 123 財務報表附註
- 211 五年財務概要
- 214 主要物業及物業權益詳情

# 公司資料

(截至二零二三年三月二十三日，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)  
龐金營(副總裁)  
甘沃輝(財務總監)

### 非執行董事

馬福軍  
郭磊

### 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

### 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)**

(截至二零二三年三月二十三日，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**

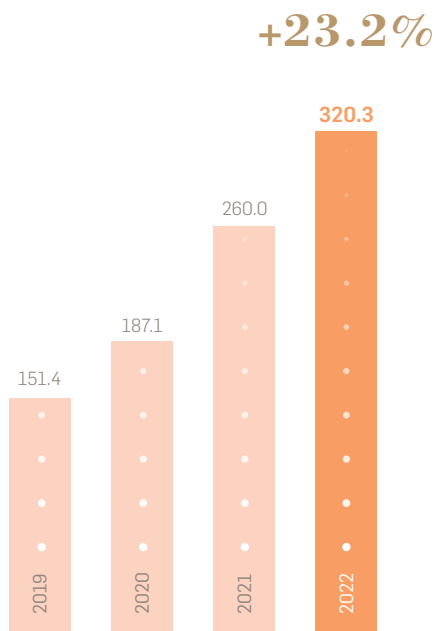
www.copl.com.hk

**二零二三年財務日誌**

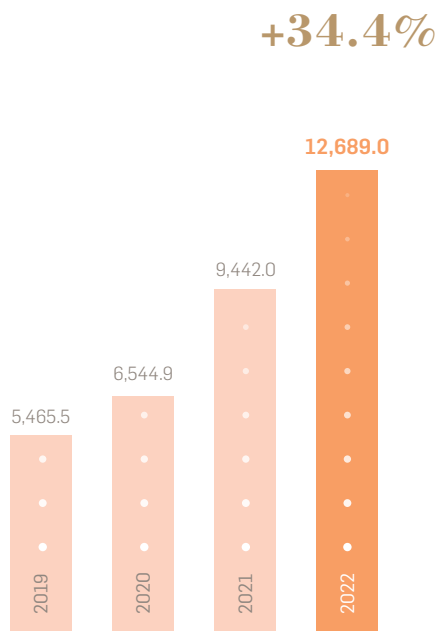
全年業績公告	三月二十三日
暫停辦理股份過戶登記手續 (股東週年大會)	六月十五日至 六月二十日 (首尾兩天包括在內)
股東出席股東週年大會並投票之 記錄日期	六月二十日
股東週年大會	六月二十日
末期股息除淨日	六月二十三日
暫停辦理股份過戶登記手續 (末期股息)	六月二十七日至 六月二十九日 (首尾兩天包括在內)
末期股息記錄日	六月二十九日
末期股息派發日	七月十四日

## 業務及財務摘要

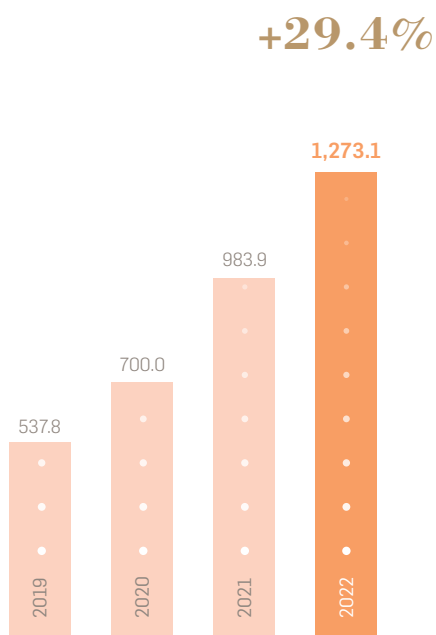
於年末所管理的建築面積(百萬平方米)



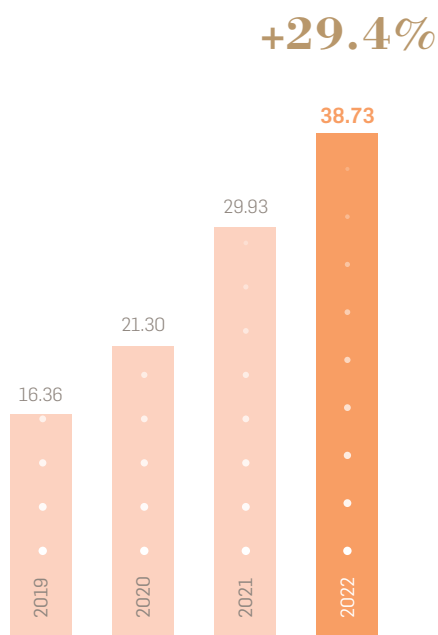
收益(港幣百萬元)



本公司股東應佔溢利(港幣百萬元)



每股盈利(港仙)



## 業務及財務摘要(續)

公式	二零二二年	二零二一年	變動	
<b>經營規模：</b>				
於年末所管理的建築面積 (百萬平方米)	<b>320.3</b>	260.0	+23.2%	
僱員人數	<b>57,425</b>	52,220	+10.0%	
收益(港幣百萬元)	<b>12,689.0</b>	9,442.0	+34.4%	
<b>盈利能力及回報率：</b>				
毛利(港幣百萬元)	<b>2,020.4</b>	1,641.6	+23.1%	
本公司股東應佔溢利(港幣百萬元)	<b>1,273.1</b>	983.9	+29.4%	
純利率	年內溢利 ÷ 收益	<b>10.1%</b>	10.4%	-0.3百分點
每股盈利(港仙)	<b>38.73</b>	29.93	+29.4%	
每股股息(港仙)	<b>12.0</b>	9.0	+33.3%	
派息比率	每股股息 ÷ 每股盈利	<b>31.0%</b>	30.1%	+0.9百分點
股東權益平均回報率	本公司股東應佔溢利 ÷ 本公司股東應佔平均資本及儲備	<b>38.5%</b>	38.2%	+0.3百分點
<b>流動性：</b>				
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債總額	<b>1.5</b>	1.5	—
資產負債比率	負債總額 ÷ 資產總額	<b>63.8%</b>	63.3%	+0.5百分點

## 二零二二年度集團大事回顧

## 一月

召開二零二二年工作會議，首次提出「好時節、好物業」，回歸本源、回歸服務。十一月，宣布煥新品牌主張「好時節 好物業 好社區」。



入駐香港藝術館，中海物業首次與香港康樂及文化事務署合作。

## 二月

與海物聯為北京冬奧會、冬殘奧會提供智能化護航，獲「突出貢獻集體」表彰。



住房和城鄉建設部、中央文明辦公佈「加強物業管理 共建美好家園」全國100個典型案例，中海物業服務的3個小區榜上有名。



## 二零二二年度集團大事回顧(續)

## 三月

進駐全港社區隔離設施，高質量執行運維服務任務。





## 二零二二年度集團大事回顧(續)

## 四月

進駐湛江吳川機場，中海物業  
在新業務領域邁出了新的步伐。



與海物聯申報的「建築物聯網物模型規則平台」作為「關鍵技術攻關類示範項目」入選工業和信息化部物聯網示範項目。

中海物業核心商標納入廣東省重點商標保護名錄，中海物業喜獲首個省級重點保護商標。



中標香港政務司司長官邸及財政司司長官邸，首次接管香港政府官邸物管服務。



成功中標烏魯木齊市沙依巴克區物業城市服務，充分發揮央企和地方優勢，破解全域智治、深化「放管服」課題。

二零二二年度集團大事回顧(續)

六月

中海物業舉辦多姿多彩活動慶祝香港回歸祖國25週年。



## 二零二二年度集團大事回顧(續)

## 七月

召開抗疫表彰大會，表彰抗疫先進集體和先進個人，弘揚抗疫精神和領潮文化。



中標香港警察總部大樓管理服務合約，這是繼香港海關總部、醫院管理局總部及建築署總部之後，第四個政府部門總部大樓全委物管服務合約。



中標國家游泳中心(水立方)全委物業服務，在體育場館業態上取得新突破。



## 二零二二年度集團大事回顧(續)

## 八月

中標中國國家版本館文濟閣(國家版本館西安分館)全委物業服務項目,為國家級重大文化工程項目提供物業服務。



應康縣縣政府邀請,正式承接康縣燕河灣度假村運營工作,幫助解決當地就業,收益就地投入當地。



## 九月

舉辦「同心惠農,愛滿中秋」中海社區助力鄉村振興雲直播,帶來12款原生態大山「硬貨」。



續約澳門文化局轄下四大世界級文化遺產景區的旅客接待及景點監管服務合約。



## 二零二二年度集團大事回顧(續)

## 十月

中海物業在香港公共屋邨和政府總部大樓領域接連中標並入駐多個重點項目，包括中國海關總署駐港聯絡處轄下香港華海大廈，葵芳邨、石籬一邨、麗瑤邨等四個大型公共屋邨。

廣東省物業管理行業協會會長楊國賢一行到中海物業調研交流。

香港房屋經理學會精英大獎2022在港頒發，中海物業獲傑出團隊、最佳危機管理團隊、傑出經理、傑出主任等八大獎項。

## 十一月

召開首屆人才工作會，從「五位一體」全面總結中海物業人才工作情況，提出「三化+三力」模型，打造中海式物業管理現代化的人才隊伍。



中標香港醫院管理局轄下雅麗氏何妙齡那打素醫院、大埔醫院及威爾斯親王醫院三家醫院業態項目保安服務。



## 二零二二年度集團大事回顧(續)

廣州公司、興海物聯分獲市級勞模和工匠人才創新工作室稱號。

參展2022深圳物博會，全面展示36年發展歷程、深耕港澳的業務特色以及「一幹多支 多業協同」的業務邏輯，展示中海式物業管理現代化的發展圖景。



召開首屆科技工作大會，匯報數字化2025規劃及智慧園區成果。

## 十二月

成立產品研究院，引領公司探索物業服務新思路、研究市場用戶新關係、設計物業服務新產品、創新物業服務新理念。

亮相第三屆廣州國際智慧物業博覽會，全面展示公司物業管理服務模式及城市服務運營成果。





# 二零二二年集團榮譽獎項



## 二零二二年集團榮譽獎項(續)

序號	獎項名稱	頒發機構
1	入選2022年「央企ESG治理·先鋒50指數」	國務院國資委社會責任局
1	2022中國物業服務百強企業TOP5	
2	2022中國物業服務品質領先品牌No.1	
3	2022中國國有物業服務優秀企業TOP2	
4	2022中國物業服務上市企業綜合實力TOP3	
5	2022中國上市物業服務投資價值優秀企業No.1	
6	2022中國物業服務標準化運營領先品牌企業No.1	中國指數研究院
7	2022中國廣東省市紅色物業服務優秀品牌No.1	
8	2022中國物業服務特色品牌企業 — 港澳地區最大中資物企 No.1	
9	2022中國物業管理行業最佳僱主No.1	
10	2022中國物業服務ESG發展優秀企業No.1	
1	2022物業服務力百強企業TOP3	
2	2022物業上市公司領先企業市值認可No.1	克而瑞/上海易居房地產研究院
3	2022園區物業服務力TOP2	
4	2022公建物業服務力TOP3	
1	2022中國住宅物業服務領先企業	
2	2022中國智慧物業服務領先企業	克而瑞及中物研協
3	2022中國物業服務品牌特色企業 — 第一管家	
1	2022中國房地產物業服務品牌影響力企業No.1	中國房地產報社/中國城市與區域治理 研究院
2	2022中國物業品質服務企業No.1	
1	2022藍籌物業百強峰會美好服務力企業No.1	經濟觀察報
2	2022藍籌物業百強企業	
1	2020-2021年度全國「安康杯」競賽廣東省優勝單位	廣東省總工會、廣東省應急管理廳、 廣東省衛生健康委員會
1	獲傑出團隊、最佳危機管理團隊、傑出經理、 傑出主任等八大獎項	香港房屋經理學會

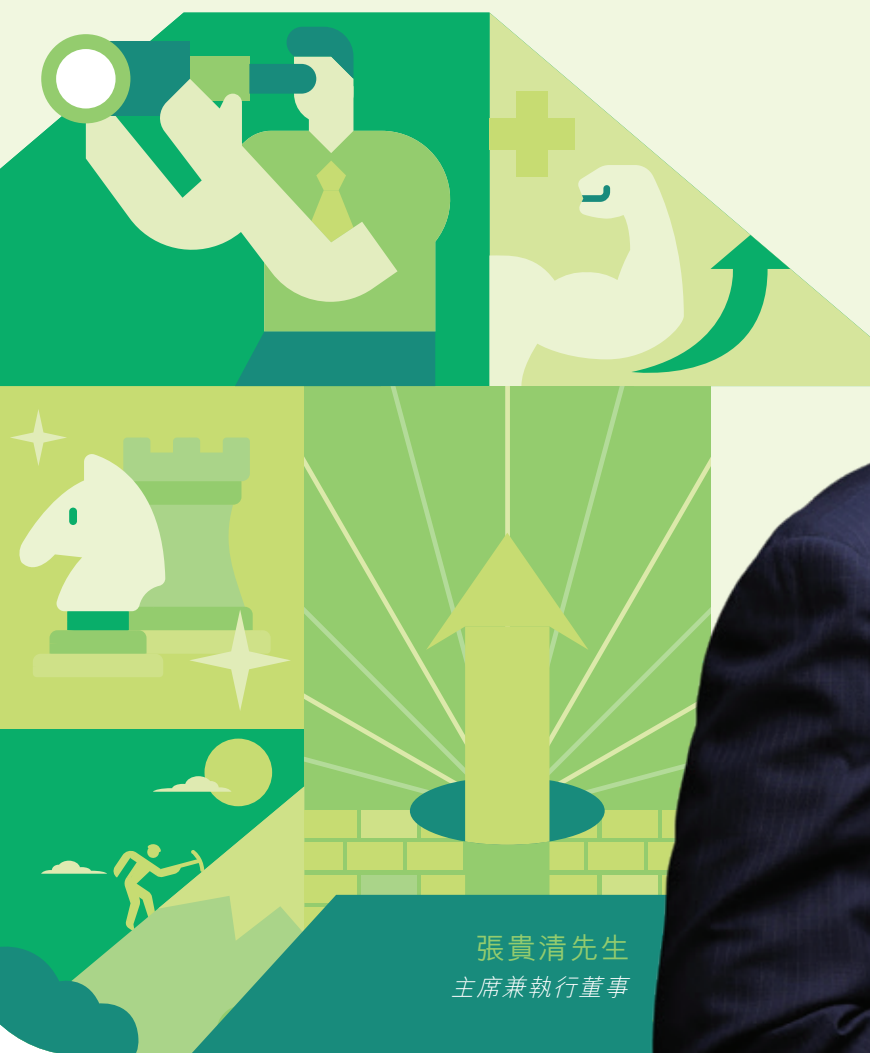


# 主席 報告書





# 主席 報告書



張貴清先生  
主席兼執行董事



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。



## 主席報告書(續)

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。

## 主席報告書(續)

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「一干多枝、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

## 主席報告書(續)

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；啟動標桿項目建設工程，完成首批10個城市12個標桿項目驗收，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TOP 10」、「2022中國物業服務百強企業經營績效TOP 10」、「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恆生物業服務及管理指數，得到資本市場充分肯定。

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

## 主席報告書(續)

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，並着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

## 主席報告書(續)

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。

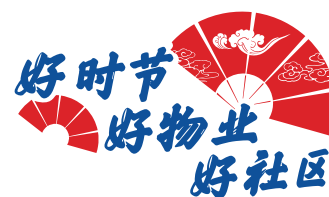
於二零二二年十月九日，住房及建設部辦公廳印發了《關於開展完整社區建設試點工作》，重點完善社區服務設施、打造宜居生活環境、推動智能化服務、健全社區治理機制等方面，以全力改善人居環境，滿足居民需求，有利於社區生活服務業的延伸。展望未來，我們將把領潮精神薪火相傳，在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，全面推進「中海式物業管理現代化」新征程，保持均衡、持續、健康的高質量發展作「一個核心」，堅定擦亮「第一管家」的金字招牌。

最後，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。

張貴清

主席兼執行董事

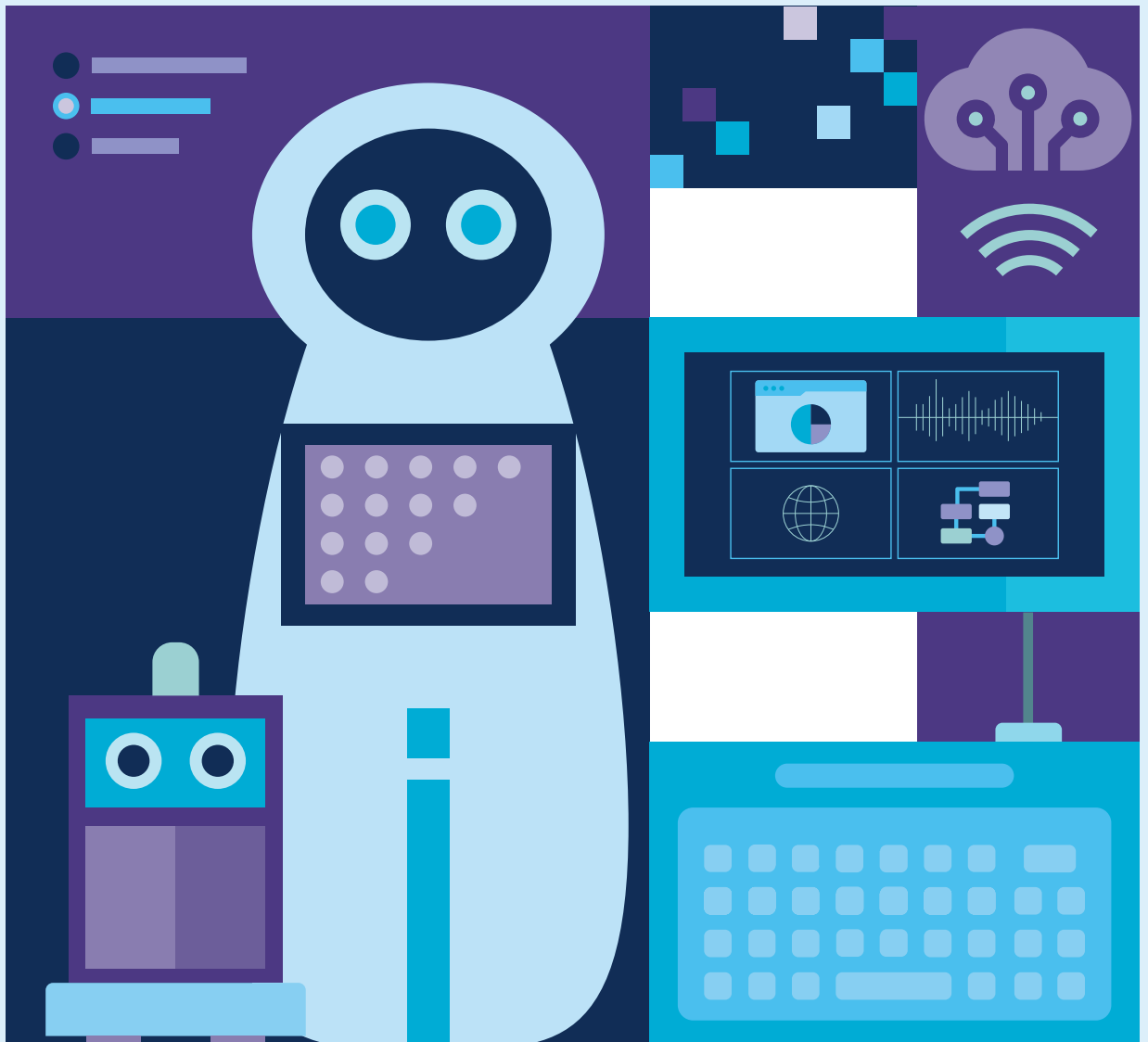
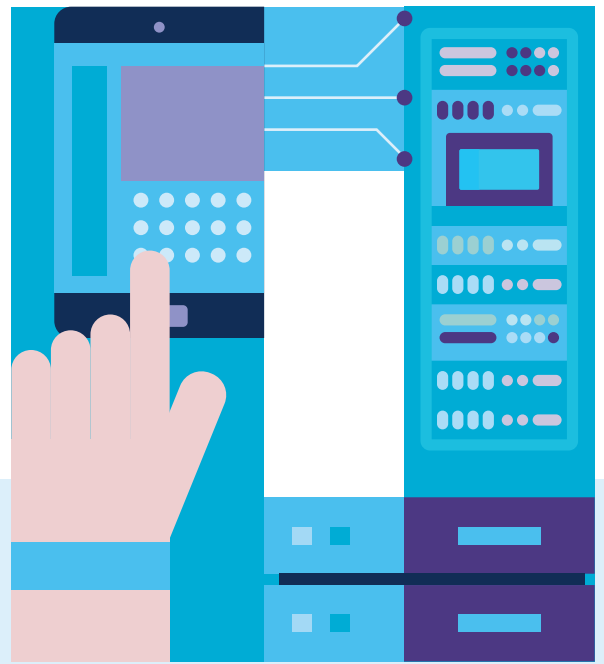
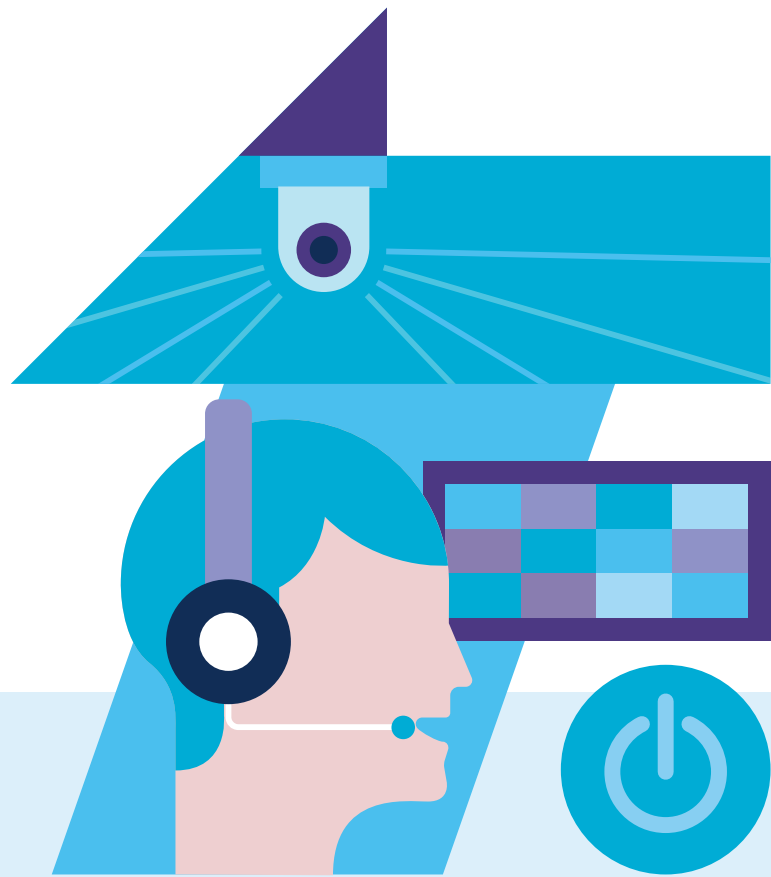
香港，二零二三年三月二十三日





# 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

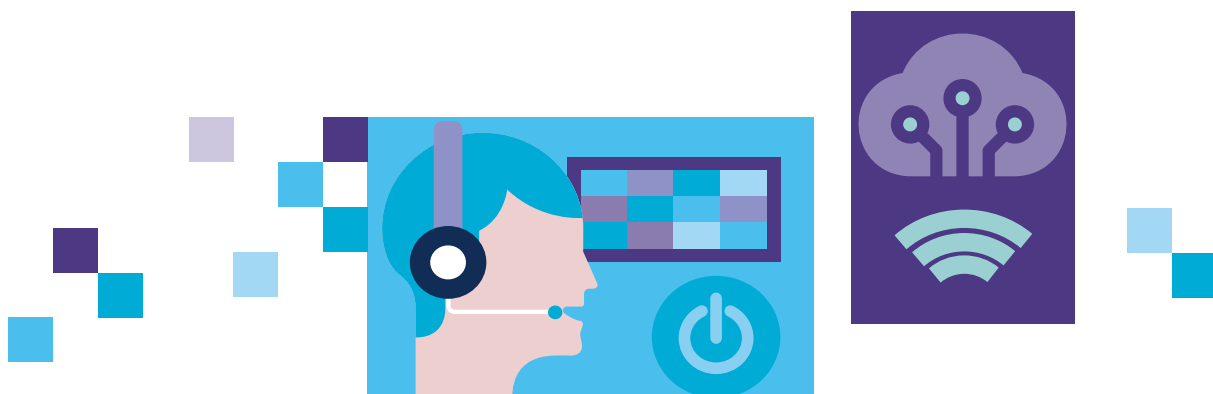
本集團是中華人民共和國(「中國」)領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提升客戶的滿意度，我們致力為所管理的物業保值增值，亦有助鞏固我們主航道上作為知名中、高端物業管理服務供應商的品牌知名度。

年內，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，在管面積較去年的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：

項目來源：	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
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
加總	60.3	100.0%	5,200.9

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)



專業前線團隊提供高品質服務



商業品牌「海納萬商」乃是國際建築業所有者及管理層協會(BOMA)國際認證機構白金會員

## 業務回顧(續)

## 收益及營運業績(續)

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：

項目類型：	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
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
加總	60.3	100.0%	5,200.9

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 收益及營運業績(續)

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滙率貶值的影響。

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	<b>72.1%</b>	<b>9,149,715</b>	66.8%	6,306,857	<b>2,842,858</b>	<b>45.1%</b>
— 酬金制	<b>2.4%</b>	<b>298,815</b>	3.2%	304,001	<b>(5,186)</b>	<b>(1.7)%</b>
	<b>74.5%</b>	<b>9,448,530</b>	70.0%	6,610,858	<b>2,837,672</b>	<b>42.9%</b>
<b>增值服務：</b>						
— 非住戶	<b>16.6%</b>	<b>2,111,284</b>	18.9%	1,789,403	<b>321,881</b>	<b>18.0%</b>
— 住戶	<b>6.9%</b>	<b>880,088</b>	8.6%	811,020	<b>69,068</b>	<b>8.5%</b>
	<b>23.5%</b>	<b>2,991,372</b>	27.5%	2,600,423	<b>390,949</b>	<b>15.0%</b>
<b>停車位買賣業務</b>	<b>2.0%</b>	<b>249,066</b>	2.5%	230,754	<b>18,312</b>	<b>7.9%</b>
<b>加總</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,688,968</b>	100.0%	9,442,035	<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）。

## 管理層討論及分析(續)

## 業務回顧(續)

## 收益及營運業績(續)

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）。

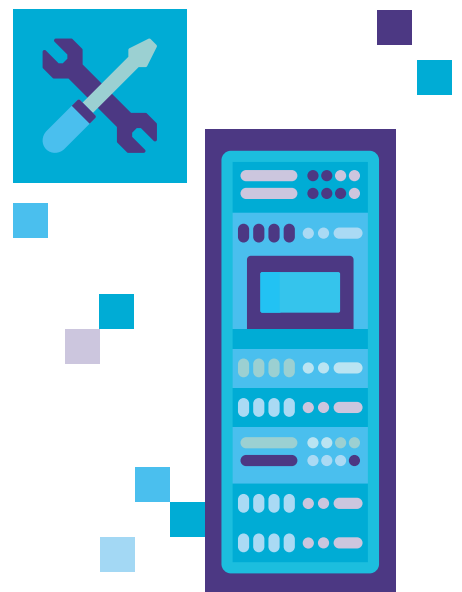
經扣除本年的銷售及行政費用港幣465.6百萬元（二零二一年：港幣428.7百萬元）及貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值港幣50.5百萬元（二零二一年：港幣23.5百萬元）後，經營溢利上升27.9%至港幣1,687.5百萬元（二零二一年：港幣1,319.3百萬元）。銷售及行政費用上升，主要由於規模持續擴張所帶動的人力增加及按年工資水平上漲。貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值上升，主要由於以下因素的複合效應：(i)經營規模持續拓展，惟嚴格的賬齡管控令本年貿易應收款及應收保固金按較低之減值比率6.6%計提（二零二一年：9.0%）；及(ii)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



智能機器人輔助接待客戶



保養維修工程服務



## 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%)。



通過科技賦能，持續提升效率



通過後台管理平台統一管控，打造全方位立體式的安防保障

## 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
項目來源：				
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%
加總	320.3	100.0%	260.0	100.0%

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，我們得以拓展實現非居業態的全新突破，涵蓋商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，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
項目類型：				
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%
加總	320.3	100.0%	260.0	100.0%

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；及(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。



## 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約96.8%及3.2%(二零二一年：分別佔95.4%及4.6%)。



保持小區綠化整齊



不懼風雪，保障業主安全順暢出行

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
物業管理服務：						
— 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%)。

## 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
合約制：				
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%

於二零二二年，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				毛利變化	
	二零二二年		二零二一年			
	毛利 港幣千元	毛利率 百分比	毛利 港幣千元	毛利率 百分比	港幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 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)%
加總	1,264,787	13.4%	983,606	14.9%	281,181	28.6%

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

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、協助入夥、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	子分部收益	港幣千元	百分比
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	百分比
非住戶增值服務：				
工程服務	<b>935,770</b>	643,011	<b>292,759</b>	<b>45.5%</b>
交付前服務	<b>892,313</b>	873,252	<b>19,061</b>	<b>2.2%</b>
銷項查驗服務	<b>229,176</b>	167,580	<b>61,596</b>	<b>36.8%</b>
顧問諮詢服務	<b>54,025</b>	105,560	<b>(51,535)</b>	<b>(48.8)%</b>
加總	<b>2,111,284</b>	1,789,403	<b>321,881</b>	<b>18.0%</b>



## 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)。



智能門禁節省人力



為發展商提供賣場服務

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、平臺服務等)；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。



服務收入持續多元化

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 住戶增值服務(續)

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



中介業務持續發展



美居為客戶提供樣板房展示

## 管理層討論及分析(續)

## 分部資料(續)

## 住戶增值服務(續)

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			
	二零二二年	二零二一年	變化	
	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	<b>249,066</b>	230,754	<b>18,312</b>	<b>7.9%</b>

	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	<b>2,392</b>	2,067

## 管理層討論及分析(續)

### 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的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(「中國海外發展」)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(按於公告及交易日期的匯率分別相當於約港幣83.9百萬元或港幣86.4百萬元)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。

## 管理層討論及分析(續)

## 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。



鄰里街市齊歡聚



小區同樂活動

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。



## 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，二零二二年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，可參閱中海物業網頁中的「可持續發展」專頁。



## 管理層討論及分析(續)

### 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)。

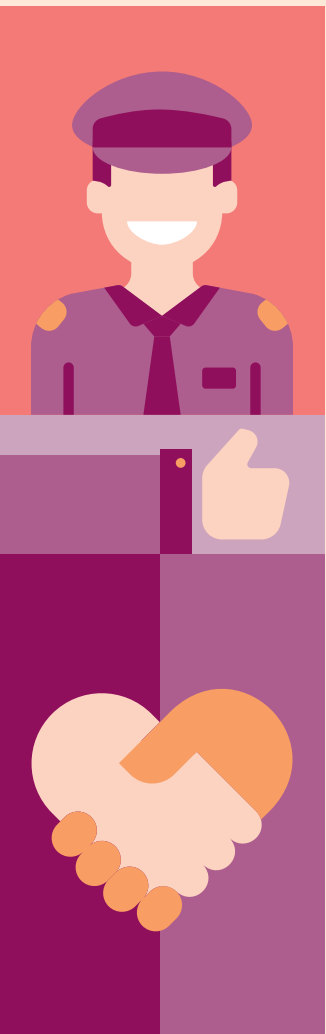
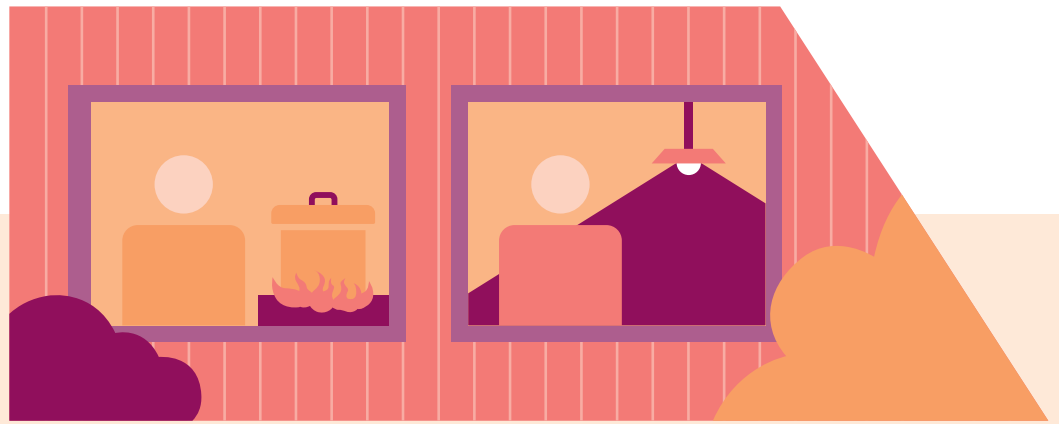
僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二二年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣6,314.3百萬元(二零二一年：港幣4,625.0百萬元)，其中，分別確認於直接經營成本及銷售及行政費用為港幣5,953.4百萬元(二零二一年：港幣4,314.2百萬元)及港幣360.9百萬元(二零二一年：港幣310.8百萬元)。

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。



# 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」)附錄十四《企業管治守則》(「企業管治守則」)內不時所載的守則條文。

於截至二零二二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「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「十四五」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。

本集團亦提出「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，從社會視角體現本集團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)

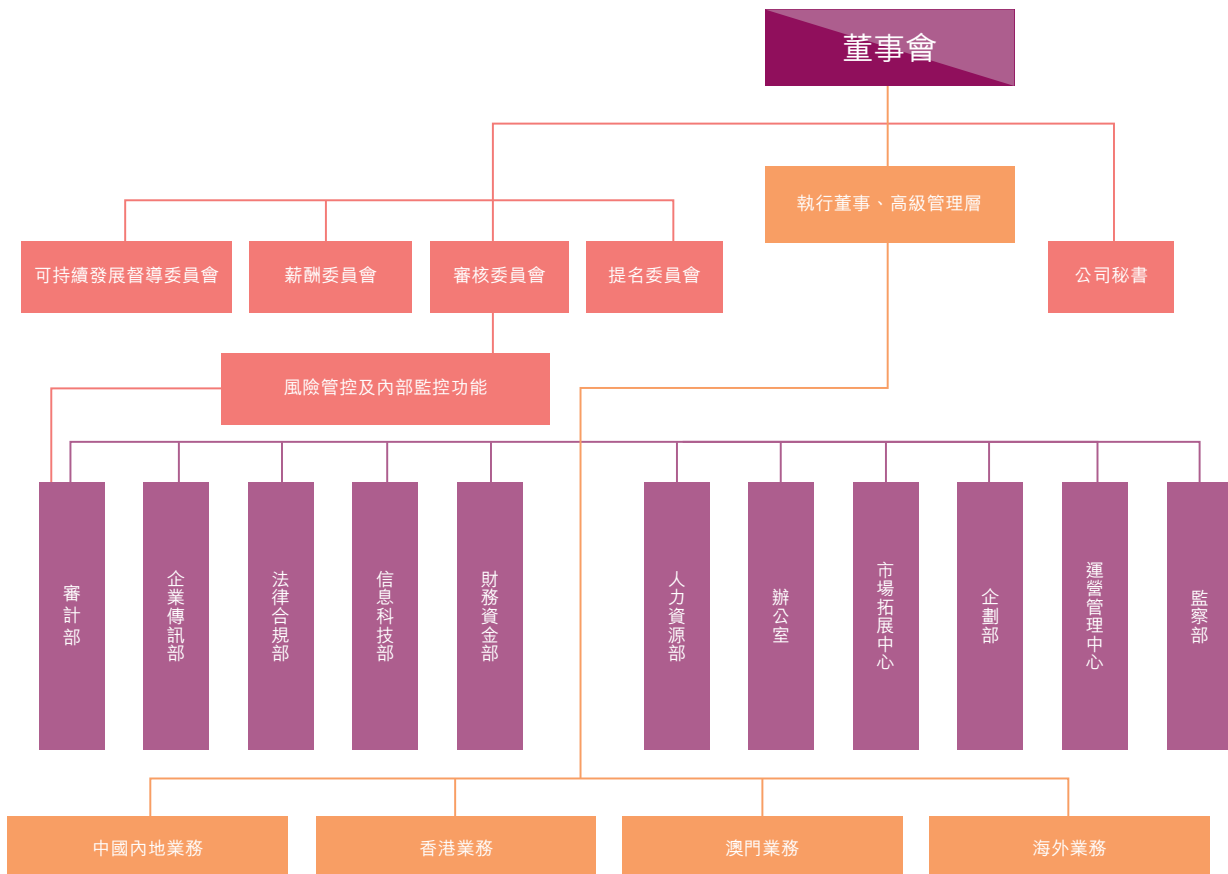
本集團的策略、業務及財務回顧詳情載於本年報「主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。



## 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)的支持下，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。董事會肩負著有效而有責任心地領導及監控本集團的責任，並負責指導及監督本集團的事務朝著本集團的策略性目標發展。為提升效率，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。



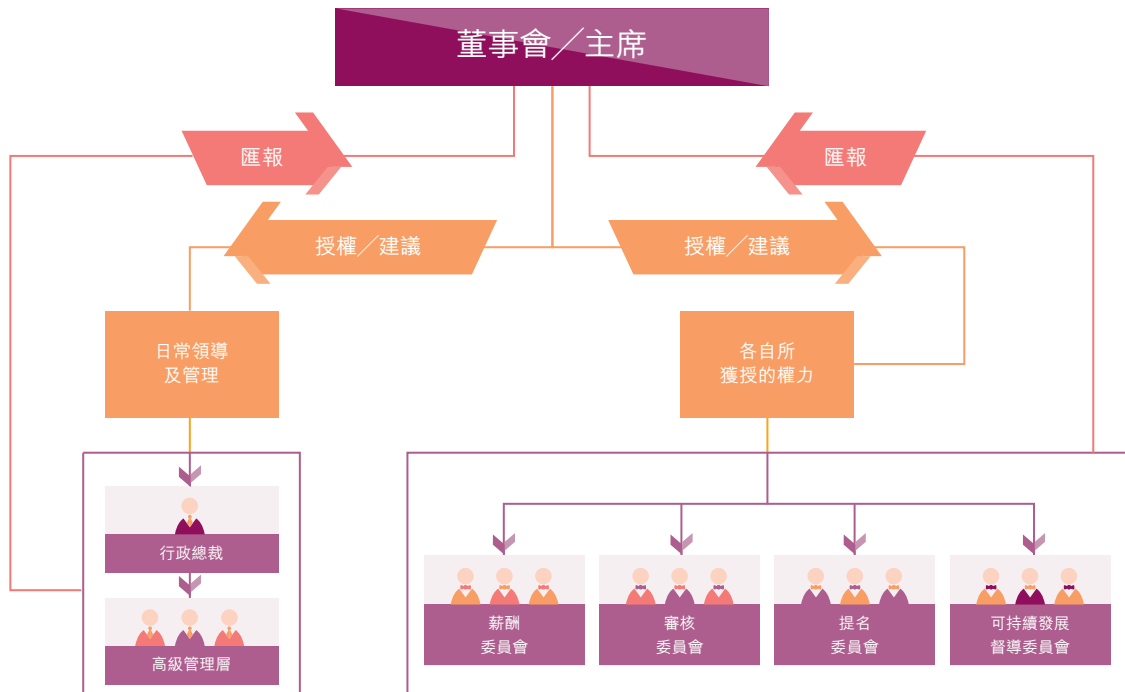
## 企業管治報告(續)

## 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董事會委員會，該等委員會須就指定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

於二零二二年十二月三十一日，董事會包括共九名董事，當中有四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數按上市規則第3.10條及3.10A條所規定佔董事會人數三分之一及其中一人擁有適當會計及相關財務專長。

於截至二零二二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：

#### 執行董事：

張貴清先生	(主席)
肖俊強先生	(行政總裁，於二零二三年二月二十日獲委任)
楊鷗博士	(行政總裁，於二零二三年二月二十日辭任)
龐金營先生	(副總裁)
甘沃輝先生	(財務總監)

#### 非執行董事：

馬福軍先生  
郭磊先生

#### 獨立非執行董事：

容永祺先生  
蘇錦樑先生  
林雲峯先生

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](http://www.copl.com.hk))。本公司亦已在本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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。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。

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)。

## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

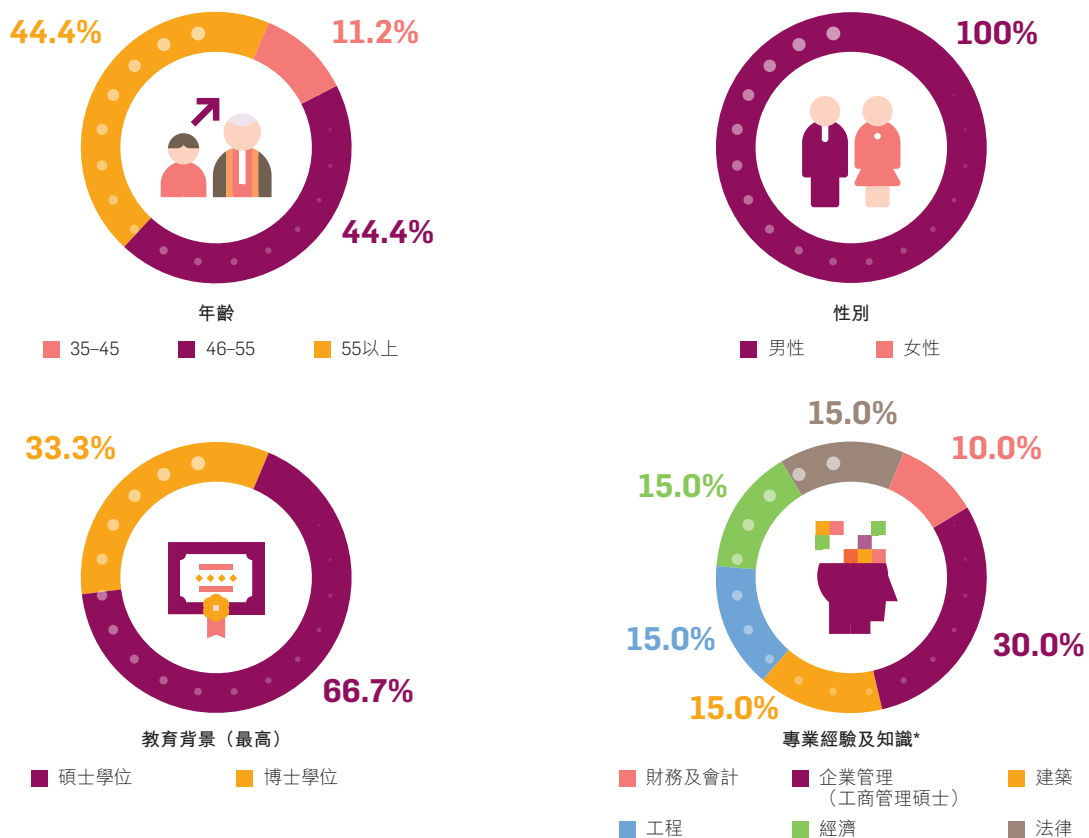
## 董事會成員多元化

董事會一直維持著對本集團的業務及目標以及行使獨立判斷而言乃屬適當的必要技能及經驗平衡。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(www.copl.com.hk)可供查閱。根據董事會成員多元化政策，所有董事會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。提名委員會將定期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。

於二零二二年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，其中三人為獨立非執行董事，有助於決策過程中作出批判檢討及提供獨立意見。董事會組成的多元化範疇載列如下：

## 董事數量



\* 若干董事擁有多種專業經驗及知識

## 企業管治報告(續)

### 董事會(續)

#### 董事會成員多元化(續)

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，但是，董事會亦認識到性別多元化的特殊重要性，並指在保持董事會層面的多元化平衡，計劃不遲於二零二四年十二月三十一日委任至少一名女性董事。

於二零二二年十二月三十一日，本公司共僱用57,425名員工，當中36,759名為男性及20,666名為女性，全體員工(包括高級管理人員)性別比例約為64名男性比36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。

#### 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，負責領導董事會及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。彼亦負責提倡公開、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。

楊鷗博士於本年度內作為本公司行政總裁兼執行董事，負責領導公司高級管理層及負責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。由於工作調動關係，楊鷗博士於二零二三年二月二十日辭任本公司行政總裁及執行董事。同日，肖俊強先生獲委任為本公司行政總裁及執行董事。

主席與行政總裁有着密切的工作關係。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滙報工作進展及績效。

#### 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。

## 企業管治報告(續)

## 董事會(續)

## 非執行董事及獨立非執行董事(續)

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，所有獨立非執行董事均如期出席本公司的董事會會議及股東大會，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。二零二二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，截至二零二二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。

## 獨立性確認

本公司確認其已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而發出有關其獨立性的年度確認，而本公司依然認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

於二零二二年十二月三十一日及直至本年報日期，概無獨立非執行董事在任超過九年。

## 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體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)以明確彼等之職責。執行董事均為全職及並無指定任期，而非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任均為三年任期。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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))上登載。

根據組織章程細則第83(3)條，於二零二三年二月二十日填補董事會臨時空缺的肖俊強先生的任期將至彼委任後的第一個股東大會為止，即將於二零二三年六月二十日舉行的應屆股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)，彼可於二零二三年股東週年大會膺選連任。

根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，當時不少於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、容永祺先生及林雲峯先生將於二零二三年股東週年大會上輪值退任，及彼等均合資格且願意於二零二三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十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二零二二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着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二零二二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
楊鷗博士(於二零二三年二月二十日辭任)	A, B
龐金營先生	A, B
甘沃輝先生	A, B
馬福軍先生	A, B
郭磊先生	A, B
容永祺先生	A, B
蘇錦樑先生	A, B
林雲峯先生	A, B

備註：

A： 出席與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的研討會或培訓。

B： 閱讀與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的材料。



## 企業管治報告(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14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常規會議前至少3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，有關事項將以實質及／或虛擬方式舉行董事會會議(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公開查閱。

二零二二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。

### 董事會委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立四個董事會委員會，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。

## 企業管治報告(續)

### 董事會委員會(續)

#### 薪酬委員會

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、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為蘇錦樑先生。

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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開兩次會議，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)，並向董事會建議批准該建議；及
- 檢討及討論董事薪酬政策，並向董事會建議批准並採納。

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。

二零二二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，本公司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。本公司非執行董事(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。

## 企業管治報告(續)

## 董事會委員會(續)

## 薪酬委員會(續)

本公司各董事於截至二零二二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。

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二零二二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(港幣)	人數
少於1,000,000元	1
1,000,001元至2,000,000元	1
2,000,001元至3,000,000元	4
3,000,001元至4,000,000元	2
4,000,001元至5,000,000元	1

## 審核委員會

審核委員會由本公司合共三名獨立非執行董事，分別為容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生組成。委員會主席為容永祺先生，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。

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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 企業管治報告(續)

### 董事會委員會(續)

#### 審核委員會(續)

於截至二零二二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：

- 審閱、討論及向董事會建議批准本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二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二零二二年三月三十一日止期間及截至二零二二年九月三十日止期間的季度財務資料；
- 檢討並批准截至二零二二年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 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；
- 檢討及討論內部審計部門的內部審計及風險管理報告、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；
- 檢討本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；及
- 檢討並批准外部核數師截至二零二二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二零二二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。

二零二二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。

## 企業管治報告(續)

## 董事會委員會(續)

## 提名委員會

提名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、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為張貴清先生。

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(包括教育背景、技能、知識及專業與行業經驗)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色合資格及適合擔任董事的人士，並挑選或向董事會建議獲提名有關人士出任董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提出建議；及
- 檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效，並在有需要時就該政策的任何修訂向董事會提出建議。

有關提名委員會之書面職權範圍已公開於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

於甄選本公司董事人選時，提名委員會可參考若干標準，如本公司的需求、人選的誠信、經驗、專長、技能、專業知識及彼將投入用於履行其職責及責任的時間及付出等。甄選程序可委聘外部招聘專業人士或內部推薦執行。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開一次會議，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)；
- 建議董事會重選退任董事；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

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。

二零二二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。

## 企業管治報告(續)

### 董事會委員會(續)

#### 可持續發展督導委員會

可持續發展督導委員會由共五名成員組成，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(於二零二三年二月二十日獲委任)/楊鷗博士(於二零二三年二月二十日辭任)、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為林雲峯先生。

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。

於截至二零二二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二零二一年可持續發展報告及相關政策。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。

二零二二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，包括但不限於：

- (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

董事出席於二零二二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	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	可持續發展 督導委員會	股東大會
<b>執行董事：</b>						
張貴清先生	5/5	不適用	2/2	1/1	2/2	2/2
楊鷗博士	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2	2/2
龐金營先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
甘沃輝先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
<b>非執行董事：</b>						
馬福軍先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
郭磊先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
<b>獨立非執行董事：</b>						
容永祺先生	5/5	4/4	2/2	1/1	2/2	2/2
蘇錦樑先生	5/5	4/4	2/2	1/1	2/2	2/2
林雲峯先生	5/5	4/4	2/2	1/1	2/2	2/2

附註：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。

此外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事會主席張貴清先生曾在沒有執行董事出席的情況下，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。

## 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二零二二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。

## 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(續)

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，其中包括本公司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。

本公司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。

### 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：

- 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。
- 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。

## 企業管治報告(續)

### 風險管理責任(續)

- 一 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。
- 一 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。

### 風險管理工作概況

本集團自2022年進行法律、風險、合規一體化融合管理，強化風險防控和風險化解能力建設。由法律合規部負責推動完善風險與合規管理的制度和流程。法律合規部設置風險管理崗位，專職負責風險防控體系建設、風險事件協調辦理並確立風險管理三道防線。由總部業務及職能部門、各下屬單位為職能領域或本單位風險管理的責任主體，履行「第一道防線」職責 — 風險管理責任。法律合規部是本集團風險管理的歸口管理部門，履行「第二道防線」 — 賦能和牽引職能。監察部、審計部是本集團風險管理的監督部門，履行「第三道防線」職責 — 獨立監察。

### 風險管理及內部監控系統運行情況

本集團有關業務部門結合業務開展實際情況，制定了《網絡與信息安全管理辦法》、《網絡安全事件應急預案》、《安全管理工作指南》、《公共安全管理標準大綱》、《安全生產管理手冊》、《供應商管理辦法》、《物業用品標準化管理辦法》等多項規範性文件和制度管理業務風險。通過制定規範性文件，夯實風險管理三道防線的協同機制，強化業務單元的「第一道防線」風險管理責任；法律合規部發揮「第二道防線」的賦能和牽引職能，完成電子律師函大數據系統開發，針對法律政策變化和具體個案與新業務進行有針對性的風險預警分析。

為研判經營風險，本集團以問卷形式對各項風險進行評估，結合宏觀經濟結構、國內外市場形勢、行業政策趨勢以及自身實際情況等綜合因素，對風險進行發生可能性和影響重大性兩個維度進行評級，歸納了潛在的三大風險，為市場經營風險、政策風險及市場競爭風險。針對所識別出來的三大風險，開展有傾向性的監測並製作相關提示函。主要如下：

## 企業管治報告(續)

### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

#### 1. 市場經營風險

- a. 項目安全管理風險 — 在安全管理上迅速行動、周密部署，主動研判風險、精準辨識風險、全力化解風險，確保安全。在應對機制上強調與落實安全生產責任制和安全事故一票否決制，從安全手冊、安全培訓、業務風險預警、安全預案演習、安全風險事件應急處置等多角度、全方位的開展事前項目安全管理。
- b. 供應商管理風險 — 為了降低供應商管理風險，運營管理中心制定了《供應商管理辦法》，通過建立供應商庫、設立入庫出庫程序與評價機制，優化供應商管理系統，從而降低業務外包風險。
- c. 第三方地產項目風險 — 為降低第三方風險地產項目對本集團業務負面影響，防範風險地產專案的債務風險，本集團開展了商業地產項目債務化解專項研究，加強對下屬單位債權主張、依法維權專項支持。印發《重大案件辦理指引》，通過以案促管、規範案件辦理。

#### 2. 政策風險

完成電子律師函大數據系統開發，針對法律政策變更和具體個案與新業務進行有針對性的風險預警分析。同時開展了標準合同文本優化工作，根據項目業態需求，本集團共計發佈200份標準合同文本，防範了業務風險，以使本集團業務能平穩運行。同時，制定合同管理標準化操作指引，規範合同管理全過程。

#### 3. 市場競爭風險

知識產權及商標侵權風險 — 為保障本集團科技力發展的目標實現，統籌建立知識產權申請過程管控機制，避免因管理不當而造成的內部管理風險。在外部風險的把控上，開展境外商標監測、商標維權的多項舉措，應對商標侵權風險。

為強化重大風險管控並建立重大風險監測機制，明確各業務及職能部門履行風險監測職責並健全重大風險合規事件報送機制，本集團明確要求各下屬單位按月報送可能會對正常生產經營造成重大不利影響的風險事件及突發性重大風險事件，並將其納入常態化風險監測範圍內。

## 企業管治報告(續)

### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

與此同時，本集團亦優化商業保險統籌管理方案，實現全項目商業保險覆蓋。通過商業保險集中投保理賠，規範一線項目投保流程。保險統籌管理，通過強化一線項目風險事後應對能力，完善風險應對流程事前事後全程覆蓋。

本集團亦就氣候變化引致的極端天氣事件制定不同極端天氣的應急處理方案，定期進行安全大檢查和提醒客戶做好防禦措施，減低極端天氣事件對在管物業的影響。未來，本集團計劃定期進行風險常態化的監測，並在項目上實施針對風險的應急處理測試。

審計部作為風險管控第三道防線，分別從內控測試評價及審計監督兩個維度同時開展內部監控，其中在內控測試評價方面，審計部統籌本集團各級單位開展內控自評價，評價主體覆蓋本集團所轄37家單位，包括13家平台公司、20家城市公司和4家直屬單位(包括港澳公司)，而在審計監督方面，物業集團按以上審下實施審計監督。在本年度審計覆蓋包括優你互聯、成都、佛山、中山、南寧、汕頭、惠州、瀋陽、武漢、重慶、長春等公司，審計部通過持續的獨立的審計監督活動嚴格履行本集團風險管控第三道防線職責。

於本年度內，本公司概無發現存在導致本公司財務表現或情況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

### 年度確認

於本年度內，法律合規部及審計部至少每半年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二零二二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。

## 企業管治報告(續)

### 年度確認(續)

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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))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。

### 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，公司秘書於截至二零二二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二零二二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。

## 企業管治報告(續)

## 外部核數師及核數師酬金(續)

就截至二零二二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 港幣千元
審計服務	
— 有關年度審計之審計費	3,494
非審計費用	264
總計:	3,758

## 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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))查閱。

## 2. 公司網站

本公司於[www.copl.com.hk](http://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。

## 3. 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大會，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。

年內，董事會主席、各審核、薪酬及提名委員會主席、其他董事會成員及外部核數師代表出席了各股東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)

#### 4. 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

基於上述者，本公司認為，截至二零二二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，惟須視乎下文所載准則而定：

- 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。

### 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。

## 企業管治報告(續)

## 股息權利(續)

## 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渠道，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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。

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。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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 組織章程文件

於截至二零二二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([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))獲得。

## 董事及高級管理層

(截至二零二三年三月二十三日，即本年報日期)

### 執行董事

張貴清先生

主席兼執行董事

五十歲，於二零二零年二月十一日獲委任為本公司之董事會主席、執行董事、授權代表、提名委員會主席及薪酬委員會成員及於二零二零年十月二十七日獲委任為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。張先生持有瀋陽建築大學學士學位及哈爾濱工業大學碩士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團有限公司(「中海集團」，本公司的控股股東)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」，本公司的同系附屬公司，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。張先生自二零二零年三月五日起亦獲委任為中海集團董事。彼於二零一四年十二月至二零二零年二月期間曾擔任中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」，本公司的聯營公司，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。張先生擁有逾二十七年房地產開發及企業管理經驗。

肖俊強先生

執行董事兼行政總裁

四十五歲，於二零二三年二月二十日獲委任為本公司執行董事、行政總裁、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，他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。肖先生於物業管理業務的運營方面擁有約二十二年經驗。

龐金營先生

執行董事兼副總裁

五十五歲，於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司執行董事兼副總裁，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。龐先生持有武漢大學經濟管理系經濟學學士學位及中國人民大學商學院工商管理碩士(MBA)學位，以及高級會計師職稱。彼於一九八九年加入中國建築集團有限公司(「中建集團」，本公司的最終控股公司)所屬第七工程局工作，後來於二零零四年九月加入中海集團，並於中海集團之附屬公司擔任不同職務。龐先生曾任中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」，本公司的同系附屬公司，股份代號：3311，於聯交所主板上市)財務資金部助理總經理，自二零零七年起分別擔任中海集團財務資金部助理總經理、副總經理及總經理。龐先生亦曾擔任安徽國元信託有限責任公司的董事。龐先生於工程承包、房地產投資行業擁有逾三十三年財務管理經驗。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二三年三月二十三日，即本年報日期)

**甘沃輝先生***MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監*

五十九歲，於二零一五年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司之財務總監，負責本集團的財務管理事宜。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，於一九九七年至二零一零年期間任職於一間聯交所主板上市公司，而彼於該公司的最後職位為集團財務總監。甘先生於二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，彼於中海宏洋的最後職位為財務資金部(香港)總經理。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾三十五年經驗。

**非執行董事****馬福軍先生***非執行董事*

四十八歲，於二零二一年八月二十三日獲委任為本公司非執行董事。馬先生持有蘭州大學學士學位、北京大學法學碩士學位及西南財經大學法學博士學位。彼亦持有中建集團職稱評審委員會發出之正高級經濟師職稱。馬先生於一九九八年加入中建二局第一建築工程有限公司任職辦公室職員，曾於中國建築第二工程局有限公司不同部門如辦公室、人力資源部工作，及曾出任物業公司總經理。其後，馬先生於二零一零年三月擔任中建集團董事會辦公室助理總經理及人力資源部助理總經理、副總經理。彼於二零一七年九月擔任中海集團助理總經理，並於二零二零年二月起獲委任為中海集團董事、副總經理。馬先生擁有逾二十一年人事行政及建築行業管理經驗。

**郭磊先生***非執行董事*

五十一歲，於二零二一年八月二十三日獲委任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)管理學碩士學位及哈爾濱工業大學管理學博士學位。彼亦持有中建集團發出之教授級高級工程師職稱。郭先生於一九九三年十月至二零零三年七月期間，曾於丹東市供電設備廠和瀋陽建築工程學院工作。彼於二零零三年七月加入中國海外發展旗下附屬公司任職，曾於北京中海地產有限公司投資策劃部及北京中海廣場置業有限公司工作。於二零零七年十二月至二零一八年二月期間，曾擔任天津中海興業房地產開發有限公司助理總經理、中海地產集團有限公司(「中海地產」)北方區域公司助理總經理、中海宏洋地產(銀川)有限公司總經理、中海地產瀋陽公司總經理、中海地產董事及投資管理部總經理。郭先生於二零一八年二月至二零二零年十月期間擔任中海發展雄安有限公司總經理、石家莊公司總經理及華北區域公司副總經理，彼於二零二零年十月至二零二三年二月期間，曾任中國海外發展助理總裁、鶴山天山金屬材料製品有限公司及中建宏達建築有限公司董事長及供應鏈公司副董事長。其後，郭先生於二零二三年二月擔任中國海外發展副總裁。彼擁有約二十九年工程、合約及房地產行業企業管理經驗。

## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二三年三月二十三日，即本年報日期)

### 獨立非執行董事

容永祺先生

銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事

六十四歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。容先生亦為本公司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。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。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。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、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及香港考試及評核局主席。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，以及於二零一一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。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，以及香港都會大學諮議會成員。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年經驗。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二三年三月二十三日，即本年報日期)

**蘇錦樑先生***金紫荊星章、太平紳士、獨立非執行董事*

六十四歲，於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。蘇先生亦為本公司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。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生持有加拿大嘉爾頓大學經濟學文學士學位、加拿大渥太華大學法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生為加拿大阿伯達省律師會會員、加拿大安大略省律師會會員、英國律師會會員及香港律師會會員。彼自一九八四年起在加拿大提供法律服務，一九八九年回港後繼續擔任執業律師，擁有逾二十五年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技(至二零一五年十一月)、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生現為蘇龍律師事務所顧問律師、東方海外(國際)有限公司(股份代號：316，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，以及核數委員會及戰略發展委員會成員、Investcorp Holdings B.S.C.的獨立非執行董事及審核委員會成員，以及瑞安新天地有限公司的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席、香港醫院管理局成員、嶺南大學校董會成員、策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。彼亦曾為微藍保險有限公司的獨立非執行董事、審核委員會成員及風險委員會主席及德合集團控股有限公司(股份代號：368，於聯交所主板上市)顧問。

## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二三年三月二十三日，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

六十五歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生亦為本公司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。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。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。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。

### 高級管理層

#### 朱毅堅先生

副總裁

五十六歲，於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司副總裁，負責本集團法律事務及合規管理工作。朱先生持有西安冶金建築學院(現為西安建築科技大學)管理工程學士學位及香港公開大學(現為香港都會大學)工商管理碩士學位，以及正高級經濟師職稱。彼於一九八八年加入中建集團所屬第七工程局工作，於一九八九年至一九九四年十二月在中建集團總部工作，後於一九九四年十二月加入中海集團，並於中海集團及附屬公司擔任不同職務，先後擔任中海集團人力資源部副總經理及總經理、中海集團董事及助理總經理。朱先生曾任中國建築國際助理總經理及副總經理、中國海外發展執行董事、中海投資管理有限公司董事副總經理及中國建築興業集團有限公司(本公司的聯營公司，股份代號：830，於聯交所主機板上市)之執行董事、副主席兼行政總裁。朱先生於房地產行業企業管理運營擁有逾三十五年經驗。



**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二三年三月二十三日，即本年報日期)

**王知剛先生***副總裁*

四十九歲，於二零一九年三月五日獲委任為本公司副總裁，負責本集團港澳地區物業管理業務的營運工作，以及協管本集團之企業傳訊部工作事宜。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，並獲中國海外發展旗下一間附屬公司聘用至二零零一年八月。於二零零一年九月至二零一二年二月期間，彼出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，例如助理總經理及總經理。於二零一零年十月至二零一三年八月期間，彼亦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(「中海物業(商業物業)」)的副總經理，及後成為總經理。彼自二零一三年八月起為中海物業管理副總經理，於二零一五年八月起為本集團助理總裁，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二十七年經驗。

**李振喜先生***副總裁*

四十九歲，於二零二二年八月十日獲委任為本公司副總裁，負責本集團於中國內地物業管理的運營事宜。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。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。彼為正高級工程師、註冊一級建造師(土建)及註冊物業管理師等。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、中海物業(商業物業)北京分公司總經理、興海物聯科技有限公司董事長及於二零一二年三月至二零一二年十月期間出任萬達商管管理中心副總經理。李先生於二零一四年十月起成為中海物業管理副總經理，於二零一五年八月起成為本集團助理總裁。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十七年經驗。

## 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」)截至二零二二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)增值服務；及(iii)停車位買賣業務。

### 分部資料

本集團截至二零二二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24至41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

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績分別載於本年報第114頁綜合損益表及第115頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣4.0仙(二零二一年：每股港幣3.0仙)已於二零二二年十月派發予本公司股東(「股東」)。

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，股息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」)上獲股東批准。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。

**董事會報告(續)****暫停辦理股份過戶登記手續****(a) 出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格**

本公司將於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)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零二三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。為符合出席二零二三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二零二三年六月十四日(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。

**(b) 收取建議末期股息的資格**

本公司將亦於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(須待於二零二三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二零二三年六月二十六日(星期一)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34及附註44內。

**可分派儲備本**

公司於二零二二年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣352.8百萬元(二零二一年：約港幣398.7百萬元)。

**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211至213頁。

**慈善捐款**

本集團年內之慈善捐款合共約港幣1,022,000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。

**已發行股份**

截至二零二二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32。

## 董事會報告(續)

### 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

截至二零二二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，於二零二三年二月二十日獲委任)

楊鷗博士(行政總裁，於二零二三年二月二十日辭任)

龐金營先生(副總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

#### 非執行董事

馬福軍先生

郭磊先生

#### 獨立非執行董事

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第83(3)條，肖俊強先生任期將直至二零二三年股東週年大會止並膺選連任及根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，張貴清先生、容永祺先生及林雲峯先生將於二零二三年股東週年大會輪值告退。張貴清先生、肖俊強先生、容永祺先生及林雲峯先生均符合資格並願意於二零二三年股東週年大會上膺選連任。

### 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。

## 董事會報告(續)

### 董事的服務合約

擬於二零二三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本公司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」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

本公司董事會主席及執行董事已確認，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39(d)，及第54至55頁「企業管治報告」內「薪酬委員會」一節。

### 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。該條文及本公司所制訂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)於截至二零二二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。

## 董事會報告(續)

### 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68至73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(於本公司的二零二二年中期報告所披露的資料除外)如下：

董事	變動詳情
容永祺	<p>於二零二二年七月一日獲委任為香港科技大學大學拓展顧問委員會主席。</p> <p>於二零二二年九月二十二日辭任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。</p> <p>於二零二二年十一月一日辭任香港都會大學諮議會委員。</p>

### 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二二年十二月三十一日，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分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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：

## 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(續)

## 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／ 相關股份數目	佔已發行股份的 概約百分比
張貴清	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	570,000	0.001% <sup>2</sup>
	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% <sup>3</sup>
楊鷗 <sup>1</sup>	中建股份	實益擁有人	390,000	0.001% <sup>2</sup>
	中國建築興業集團有限公司 (「中國建築興業」)	實益擁有人	302,000	0.013% <sup>4</sup>
龐金營	中建股份	實益擁有人	408,000	0.001% <sup>2</sup>
馬福軍	中建股份	實益擁有人	830,000	0.002% <sup>2</sup>
郭磊	中國海外發展	實益擁有人	1,433,000 <sup>5</sup>	0.013% <sup>3</sup>

附註：

- 楊鷗博士已辭任執行董事兼行政總裁，於二零二三年二月二十日生效。
- 該百分比指以擁有權益的A股份數目除以中建股份於二零二二年十二月三十一日的已發行A股股份總數(即41,934,432,844股)。
- 該百分比指擁有權益的股份／相關股份數目除以中國海外發展於二零二二年十二月三十一日的已發行股份總數(即10,944,883,535股)。
- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築興業於二零二二年十二月三十一日的已發行股份總數(即2,255,545,000股)。
- 郭磊先生(「郭先生」)以個人權益持有由中國海外發展按其於二零一八年六月二十九日採納的股份期權計劃而授出的合共1,433,000股認購期權，郭先生可憑該認購期權於(i)行使期內(即由二零二零年六月二十九日起至二零二四年六月二十八日(包括首尾兩日)止)以每股行使價港幣25.85元認購333,000股中國海外發展股份；及(ii)行使期內(即由二零二二年十一月二十四日起至二零二六年十一月二十三日(包括首尾兩日)止)以每股行使價港幣18.724元認購1,100,000股中國海外發展股份。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。



## 董事會報告(續)

### 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。

### 主要股東於本公司的證券權益

於二零二二年十二月三十一日，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
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	實益擁有人	169,712,309	5.16% <sup>3</sup>
中國海外集團有限公司(「中國海外」)	實益擁有人	1,841,328,751	56.02% <sup>3</sup>
	受控制公司的權益	169,712,309 <sup>1</sup>	5.16% <sup>3</sup>
中建股份	受控制公司的權益	2,011,041,060 <sup>2</sup>	61.18% <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>	61.18% <sup>3</sup>

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建集團被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二二年十二月三十一日止的已發行股份總數(即3,286,860,460股)。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。

## 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本公司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	中國海外	董事
馬福軍	中國海外	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：

「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一間於澳門註冊成立的有限公司，且為中國建築國際的間接全資附屬公司
「中建澳門集團」	指	中建澳門及其不時的附屬公司
「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
「中海宏洋地產」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為中海宏洋的間接全資附屬公司
「中海宏洋地產集團」	指	中海宏洋地產及其不時的附屬公司
「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，且為本公司、中國海外發展、中國建築國際及中海宏洋的控股股東
「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)

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 釋義(續)

「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)
「成都中海」	指	成都中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「中海物業管理廣州」	指	中海物業管理廣州有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「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)
「成都中建」	指	成都中建發展實業有限責任公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為中建集團的間接全資附屬公司
「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、中海宏洋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)

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 釋義(續)

「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，其股份與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、中海宏洋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)
「中建香港」	指	中國建築工程(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為中國建築國際的直接全資附屬公司
「中建香港集團」	指	中建香港及其不時的附屬公司
「中建國際投資」	指	中建國際投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為中國建築國際的間接全資附屬公司
「中建國際投資集團」	指	中建國際投資及其不時的附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「廣州利合物業管理」	指	廣州利合物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為廣州利合房地產開發的直接全資附屬公司
「廣州利合房地產開發」	指	廣州利合房地產開發有限公司，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非全資附屬公司
「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

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 釋義(續)

「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
「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」		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

截至二零二二年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，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 特許協議(與中海集團)

於二零二零年九月二十九日，本公司(為獲許可方)與中海集團(為許可方)就特許使用位於香港皇后大道東1號太古廣場3期7樓，建築面積約為2,989.2平方呎(即總樓面面積約十分之二(2:10))之物業(「該特許物業」)訂立一份特許協議(「該前特許協議」)。該特許物業主要用作本集團於香港的主要辦事處。該前特許協議已於二零二二年四月三十日到期。

為了重續該前特許協議，於二零二二年四月二十八日，本公司與中海集團訂立一份特許協議(「該特許協議」)，據該特許協議，中海集團同意繼續向本公司授出使用及佔用該特許物業的許可權，由二零二二年五月一日起至二零二七年四月三十日(包括首尾兩日)止，為期五年，每月特許費港幣242,120元(不包括差餉、冷氣及管理費)，惟須遵守該特許協議所載條款及條件。於公告日期，本集團根據該特許協議確認的使用權資產的估計價值為約港幣13,025,000元。該特許協議亦訂明港幣842,820元之按金付款。

## 關連交易及持續關連交易(續)

### 1. 關連交易(續)

#### 1.1 特許協議(與中海集團)(續)

中海集團為本公司的控股股東，故而為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該特許協議及按該特許協議的特許費用及按金付款構成本公司的關連交易。

由於該特許協議項下本集團確認使用權資產價值及按金付款的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該特許協議及按該特許協議的特許費用及按金付款須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該特許協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二二年四月二十八日之公告內。

#### 1.2 租賃協議(與中建集團)

成都中海(作為承租人)與成都中建(作為出租人)於二零二一年六月就租賃位於中國成都青羊區的中建發展大廈第-2、-1、1、2、3、8、9、10、11及12層，可出租總面積約為14,778.24平方米之物業(「該等中建物業」)訂立一份租賃協議(「該前租賃協議」)，該前租賃協議已於二零二二年五月三十一日到期。

為了繼續向成都中建提供一站式商舖資產管理服務，成都中建與成都中海同意重續該前租賃協議。於二零二二年四月二十八日，成都中海與成都中建訂立一份租賃協議(「該租賃協議」)，據該租賃協議，成都中海同意繼續向成都中建租賃該等中建物業，由交付日期(即成都中建與成都中海完成行政程序之日，不遲於二零二二年六月一日)起為期九年，惟須遵守該租賃協議所載條款及條件，根據該租賃協議，每年應付租金(不包括管理服務費及公共服務費，但包括稅項及支出)如下：

- (1) 第一及二年為人民幣4,360,000元；
- (2) 第三年為人民幣4,460,000元；
- (3) 第四年為人民幣4,560,000元；
- (4) 第五年為人民幣4,660,000元；
- (5) 第六年為人民幣4,760,000元；及
- (6) 第七、八及九年為人民幣4,860,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 1. 關連交易(續)

##### 1.2 租賃協議(與中建集團)(續)

於公告日期，本集團根據該租賃協議確認的使用權資產的估計價值約為人民幣31,920,000元(相當於約港幣39,070,000元)。

中建集團為本公司的最終控股公司。故此，成都中建(作為中建集團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，訂立該租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該租賃協議項下本集團確認使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該租賃協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二二年四月二十八日之公告內。

##### 1.3 向關連人士提供擔保(與中國海外發展、中海宏洋及中國建築國際)

- (i) 與海物聯時有參加競標，以就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)向中海企業集團提供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」)。投標過程通常涉及與海物聯(作為承包商)向中海企業集團(作為發展商)(1)於提交投標時提供投標保證金；(2)於中標後簽署合約時提供由銀行發出的履約保函或保證金以確保合約之履行；及(3)於結算時提供質量保證金(按合約金額的某個百分比以現金形式提供)。

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公司擔保替代。因此，本公司於二零二二年四月二十八日提供人民幣30,000,000元(相當於約港幣36,700,000元)的公司擔保以替代上述(1)及(2)之要求(「第一項中海企業公司擔保」)及於二零二二年十二月九日提供人民幣20,000,000元(相當於約港幣22,100,000元)的公司擔保以替代上述(3)之要求(「第二項中海企業公司擔保」)。兩份公司擔保的擔保年期均自各個提供公司擔保日期起至二零二五年十二月三十一日止。



## 關連交易及持續關連交易(續)

### 1. 關連交易(續)

#### 1.3 向關連人士提供擔保(與中國海外發展、中海宏洋及中國建築國際)(續)

- (ii) 中海物業管理集團時有參加競標，以就中海宏洋地產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)向中海宏洋地產集團提供物業管理服務及增值服務，包括但不限於智能設置服務(「該等服務」)。投標過程通常涉及中海物業管理集團(作為承包商)向中海宏洋地產集團(作為發展商)(1)於提交投標時提供投標保證金；(2)於中標後簽署合同時提供由銀行發出的履約保函或履約保證金以確保合約的履行；及(3)於結清時的質量保證金。

為削減每次開具投標保函(如有)及履約保函的行政開支及提高資金使用效率，本集團與中海宏洋地產集團磋商且中海宏洋地產集團同意上述有關向中海宏洋地產集團提供該等服務的投標保函(如有)、投標保證金、履約保函、履約保證金及質量保證金要求可由本公司向中海宏洋地產集團提供人民幣20,000,000元(相當於約港幣23,600,000元)的公司擔保(「中海宏洋地產公司擔保」)替代，擔保年期自中海宏洋地產公司擔保日期(即二零二二年六月二十九日)起至二零二五年十二月三十一日止。

- (iii) 本集團時有參加競標，以就中建香港集團及中建澳門集團分別擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及彼等各自的工程地盤向中建香港集團及中建澳門集團提供該等服務。同樣地，中海物業管理集團亦時有參加競標，以就中建國際投資擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及其工程地盤向中建國際投資集團提供該等服務。投標過程通常涉及本集團或中海物業管理集團(作為承包商)向中建香港、中建澳門或中建國際投資(作為發展商)(1)於提交投標時提供由銀行發出的投標保函或投標保證金；(2)於中標後簽署合同時提供由銀行發出的履約保函或履約保證金以確保合約的履行；及(3)於結清時的質量保證金。

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，本集團與中建香港集團、中建澳門集團及中建國際投資集團磋商且中建香港集團、中建澳門集團及中建國際投資集團均同意有關向不同的中國建築國際集團成員提供該等服務的上述履約保函、履約保證金及質量保證金要求可由本公司向各個中國建築國際集團成員提供替代，因此，於二零二二年六月二十九日，本公司分別向中建香港、中建澳門及中建國際投資分別提供人民幣10,000,000元(相當於約港幣11,800,000元)的公司擔保(統稱「中國建築國際集團公司擔保」)。擔保年期自中國建築國際集團公司擔保日期(即二零二二年六月二十九日)起至二零二五年十二月三十一日止。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 1. 關連交易(續)

##### 1.3 向關連人士提供擔保(與中國海外發展、中海宏洋及中國建築國際)(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、中國海外發展、中海宏洋及中國建築國際各自的控股股東。故此，(a)中海企業(作為中國海外發展的間接全資附屬公司)；(b)中海宏洋地產(作為中海宏洋的間接全資附屬公司)；及(c)中建香港、中建澳門及中建國際投資(均為中國建築國際的全資附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，提供第一項中海企業公司擔保、第二項中海企業公司擔保、中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保構成本公司的關連交易。

而由於第一項中海企業公司擔保、第二項中海企業公司擔保、中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保全部均於十二個月期間內與彼此關連的人士訂立，且性質相似，故根據上市規則第14A.81條，上述公司擔保須全部合併計算。由於提供上述公司擔保(合併計算時)的一項或多項適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，提供上述公司擔保須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關提供第一項中海企業公司擔保及第二項中海企業公司擔保之詳情已分別披露於本公司日期為二零二二年四月二十八日及日期為二零二二年十二月九日之公告內。而有關提供中海宏洋地產公司擔保及中國建築國際集團公司擔保之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。

##### 1.4 股權轉讓協議(與中國海外發展)

於二零二二年十二月九日，中海物業管理廣州與廣州利合房地產開發訂立一份股權轉讓協議(「該股權轉讓協議」)，據此，廣州利合房地產開發同意出售而中海物業管理廣州同意購買廣州利合物業管理100%股權，連同上述股權附帶的一切股東權利及利益以及自二零二二年六月三十日以後的溢利，代價為約人民幣76,100,000元(於公告日期相當於約港幣83,900,000元)。收購事項為本集團提供拓展廣州業務的良機。

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，廣州利合房地產開發(作為中國海外發展的間接非全資附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該股權轉讓協議及其項下進行的收購事項構成本公司的關連交易。

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 1. 關連交易(續)

## 1.4 股權轉讓協議(與中國海外發展)(續)

由於該股權轉讓協議及收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該股權轉讓協議及收購事項須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該股權轉讓協議詳情已披露於本公司日期為二零二二年十二月九日之公告內。

## 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，中國建築集團任何成員公司可根據該中建集團租賃框架協議的條款向本集團任何成員公司租賃物業，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
6,000,000元	24,000,000元	36,000,000元	42,000,000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。

於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，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1,109,000元，即低於本期間港幣6,000,000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) 中建集團服務協議

於二零二零年四月二十八日，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、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他項目提供該等服務（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），自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
82,000,000元	221,400,000元	308,400,000元	168,200,000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條及第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二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

截至二零二二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所提供該等服務已付本集團之總金額為約港幣150,028,000元，即低於本年度港幣308,400,000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集團的關連人士。

## (i) 中國海外發展停車位協議

於二零一九年十月二十三日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議（「該中國海外發展前停車位協議」），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，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零一九年 十二月一日起 至二零一九年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二二年 一月一日起至 二零二二年 十一月三十日 止期間 港幣
300,000,000元	500,000,000元	600,000,000元	600,000,000元

由於有關該中國海外發展前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，該中國海外發展前停車位協議其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。該中國海外發展前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。

有關該中國海外發展前停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告及日期為二零一九年十一月十四日之通函內。

截至二零二二年十一月三十日止期間，本集團根據該中國海外發展前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60,727,000元，即低於本期間港幣600,000,000元之上限。

本集團與中國海外發展集團及其聯繫人於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月三十一日期間並沒有進行相關交易。

## 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)

##### 2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

###### (i) 中國海外發展停車位協議(續)

由於該中國海外發展前停車位協議於二零二二年十一月三十日屆滿，因此，於二零二二年九月五日，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」)，以延續該中國海外發展停車位交易，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
600,000,000元	600,000,000元	600,000,000元

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本身按年計超過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其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。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。

###### (ii) 物資採購供應鏈管理服務協議

於二零二一年四月二十八日，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」)，自二零二一年五月一日起至二零二二年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期十四個月。

## 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) 物資採購供應鏈管理服務協議(續)

於二零二二年四月一日，中海物業管理與深圳領潮訂立一份補充協議(「該補充協議」)以修訂二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日止期間之上限，由港幣67,000,000元提高至港幣300,000,000元。該前物資採購供應鏈管理服務協議(經補充協議修訂)之年度上限如下：

	自二零二一年五月一日至 二零二一年十二月三十一日 止期間 港幣	自二零二二年一月一日至 二零二二年六月三十日 止期間 港幣
原本	133,000,000元	67,000,000元
修訂	不適用	300,000,000元

由於有關經該補充協議修訂的該前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，該前物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該前物資採購供應鏈管理服務協議及該補充協議詳情已分別披露於本公司日期為二零二一年四月二十八日及二零二二年四月一日之公告內。

於二零二二年一月一日起至二零二二年六月三十日止期間，中海物業管理集團根據該前物資採購供應鏈管理服務協議(經補充協議修訂)就所採購貨品及物資向深圳領潮支付/承諾的總金額為約港幣37,637,000元，即低於本期間港幣300,000,000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) 物資採購供應鏈管理服務協議(續)

由於中海物業管理集團將繼續委聘深圳領潮不時提供該物資採購供應鏈管理服務。因此，於二零二二年六月二十九日，中海物業管理再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
12,500,000元	25,000,000元	25,000,000元	12,500,000元

由於有關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，訂立該物資採購供應鏈管理服務協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、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。

於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，中海物業管理集團根據該物資採購供應鏈管理服務協議就所採購貨品及物資向深圳領潮支付／承諾的總金額為約港幣953,000元，即低於本期間港幣12,500,000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)

## (iii) 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」)，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
55,000,000元	86,000,000元	94,000,000元	55,000,000元

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，訂立該精裝加載物資代理銷售框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、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。

於二零二二年七月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間，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該等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692,000元，即低於本期間港幣55,000,000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)

## (iv) 中國海外發展服務協議

於二零二零年四月二十八日，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於中國、香港、澳門及其他地區擁有的物業發展項目或物業（包括住宅社區、商用物業及其他項目）（「該等物業」）向中國海外發展集團提供該等服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日（包括首尾兩日）止，惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
1,076,000,000元	2,093,000,000元	2,616,000,000元	1,633,000,000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。

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二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國海外發展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的總金額為約港幣1,509,636,000元，即低於本年度港幣2,616,000,000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)

## (v) 中國海外發展租賃協議

於二零二零年四月二十八日，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，本集團任何成員公司可根據該中國海外發展租賃協議的條款向中國海外發展集團任何成員公司租賃物業，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，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述租賃上限(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的最高總額，經參考就本集團與中國海外發展集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定)：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
6,000,000元	41,000,000元	30,000,000元	29,000,000元

由於有關該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，該中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該中國海外發展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。

有關該中國海外發展租賃協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國海外發展租賃協議就租賃物業向中國海外發展集團支付/承諾的總金額為約港幣3,398,000元，即低於本年度港幣30,000,000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)

###### (vi) 中國海外發展物業管理公用服務費協議

於二零二零年四月二十八日，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中國海外發展集團，而中國海外發展集團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，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述公用服務費上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
67,000,000元	135,000,000元	147,000,000元	80,000,000元

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二零二零年四月二十八日之公告內。

截至二零二二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支付的總金額為約港幣128,329,000元，即低於本年度港幣147,000,000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)

## 2.3 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被視為本集團的關連人士。

## (i) 中國建築國際服務協議

於二零二零年四月二十八日，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可就中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及中國建築國際集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日（包括首尾兩日）止，為期三年，惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
118,000,000元	255,000,000元	356,000,000元	224,000,000元

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二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國建築國際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的總金額為約港幣107,063,000元，即低於本年度港幣356,000,000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)

##### 2.3 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

於二零二零年四月二十八日，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，本集團任何成員公司可根據該中國建築國際租賃協議的條款向中國建築國際集團任何成員公司租賃物業，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，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日（包括首尾兩日）止，惟須遵守下述租賃上限（即本集團根據該中國建築國際租賃協議於相關年度／期間的建議年度上限，經參考就本集團與中國建築國際集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定）：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
18,000,000元	11,000,000元	12,000,000元	11,000,000元

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二零二零年四月二十八日之公告內。

截至二零二二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支付／承諾的總金額為約港幣3,481,000元，即低於本年度港幣12,000,000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)

## 2.4 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，而中國海外發展為中海集團的非全資附屬公司，中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

## (i) 中海宏洋停車位協議

於二零一九年十月二十三日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「該中海宏洋前停車位協議」)，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，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述上限：

自二零一九年 十二月一日起 至二零一九年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二二年 一月一日起 起至二零二二年 十一月三十日 止期間 港幣
—	400,000,000元	300,000,000元	300,000,000元

由於有關該中海宏洋前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，該中海宏洋前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。該中海宏洋前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。

有關該中海宏洋前停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告及日期為二零一九年十一月十四日之通函內。

截至二零二二年十一月三十日止期間，本集團根據該中海宏洋前停車位協議就收購停車位使用權向中海宏洋集團支付／承諾的總金額為約港幣60,717,000元，即低於本期間港幣300,000,000元之上限。

本集團與中海宏洋集團於二零二二年十二月一日至二零二二年十二月三十一日期間並沒有進行相關交易。

## 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)

###### (i) 中海宏洋停車位協議(續)

由於該中海宏洋前停車位協議於二零二二年十一月三十日屆滿，因此，於二零二二年九月五日，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」)，以延續該中海宏洋停車位交易，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
300,000,000元	300,000,000元	300,000,000元

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本身按年計超過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其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。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。

## 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

於二零二零年四月二十八日，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可就中海宏洋集團擁有的該等物業向中海宏洋集團提供該等服務，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年，惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日 止期間 港幣
166,000,000元	321,000,000元	386,000,000元	224,000,000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二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

截至二零二二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就所提供該等服務已付本集團的總金額為約港幣343,230,000元，即低於本年度港幣386,000,000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乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易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，有關持續關連交易將須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為約港幣6,879,000元，其適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，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。

#### 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乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易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(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項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已於二零二零年六月十九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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為約港幣2,109,957,000元，其適用百分比率超過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。

## 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) (i)該中國海外發展前停車位協議；及(ii)該中海宏洋前停車位協議(統稱「該前停車位協議」)；及

(B) (i)該中國海外發展停車位協議；及(ii)該中海宏洋停車位協議(統稱「該停車位協議」)

乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，該前停車位協議及該停車位協議分別應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於該前停車位協議及該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。

就該前停車位協議及該停車位協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已分別於二零一九年十一月二十九日及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。

截至二零二二年十一月三十日止期間，該前停車位協議項下的交易金額合共為約港幣121,444,000元，其適用百分比率超過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。

## 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。

## 董事會報告(續)

### 審閱及批准(續)

核數師就本集團於本年報第81至第105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。

本公司已將有關核數師函件的副本送交聯交所。

本節所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》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39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。

### 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(「該董事薪酬政策」)。根據該董事薪酬政策，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。

## 董事會報告(續)

### 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42至67頁的企業管治報告。

### 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二零二二年可持續發展報告。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。



## 董事會報告(續)

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所在本公司於二零二零年六月十九日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上退任後，安永會計師事務所於二零二零年股東週年大會上被股東委任為本公司核數師。

除上文所披露者外，過往三年內概無其他更換核數師事宜。

截至二零二二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，其將於二零二三年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零二三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公司核數師。

代表董事會

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二三年三月二十三日

# 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114頁至第210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二零二二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，包括主要會計政策概要。

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(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於二零二二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」)，我們獨立於貴集團，並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)

EY 安永

## 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

**貿易應收款及應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的可回收性**

於二零二二年十二月三十一日，貴集團貿易應收款及應收保固金約為港幣2,291百萬元，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」）約為港幣161百萬元。於二零二二年十二月三十一日，該等應收賬款的賬面金額（扣除減值撥備）合計為港幣2,216百萬元，佔本集團於該日總資產的22%。

對該等應收款項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、21(c)及22(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應收保固金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應收保固金及其他應收款的減值的披露的妥善性。

對於貿易應收款及應收保固金的減值評估，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，已對貿易應收款及應收保固金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)已核實報告期後續結算情況；及(iv)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。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。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鄭敏。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二三年三月二十三日

## 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	<b>12,688,968</b>	9,442,035
直接經營成本		<b>(10,668,584)</b>	(7,800,427)
<b>毛利</b>		<b>2,020,384</b>	1,641,608
其他淨收入及收益	6	<b>186,282</b>	131,840
自有投資物業之公允價值虧損淨額	15	<b>(3,067)</b>	(1,902)
銷售及行政費用		<b>(465,594)</b>	(428,681)
金融資產減值淨額	8	<b>(50,538)</b>	(23,542)
<b>經營溢利</b>		<b>1,687,467</b>	1,319,323
財務費用	7	<b>(14,001)</b>	(3,235)
應佔合營公司溢利		<b>4,691</b>	1,455
應佔聯營公司溢利		<b>185</b>	191
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>1,678,342</b>	1,317,734
所得稅開支	11	<b>(397,663)</b>	(331,087)
<b>年內溢利</b>		<b>1,280,679</b>	986,647
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>1,273,146</b>	983,872
非控股權益		<b>7,533</b>	2,775
		<b>1,280,679</b>	986,647
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄(每股港仙)	12	<b>38.73</b>	29.93



## 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	<b>1,280,679</b>	986,647
經扣除所得稅後，其他全面(虧損)/收益 期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	<b>(262,252)</b>	97,603
年內全面收益總額	<b>1,018,427</b>	1,084,250
以下人士應佔：		
本公司股東	<b>1,015,027</b>	1,079,813
非控股權益	<b>3,400</b>	4,437
	<b>1,018,427</b>	1,084,250

# 綜合財務狀況表

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	14	<b>114,044</b>	111,409
投資物業	15	<b>209,159</b>	167,069
使用權資產	16(b)	<b>83,120</b>	80,840
無形資產	17	<b>114,824</b>	59,444
於合營公司的投資	18	<b>9,561</b>	5,399
於聯營公司的投資	19	<b>329</b>	144
應收關聯公司款	23	—	92,397
預付款	22	<b>16,368</b>	26,260
遞延稅項資產	31	<b>46,647</b>	43,450
<b>非流動資產總額</b>		<b>594,052</b>	586,412
<b>流動資產</b>			
存貨	20	<b>970,808</b>	935,295
貿易應收款及應收保固金	21	<b>2,138,997</b>	1,387,463
預付款、按金及其他應收款	22	<b>964,948</b>	595,347
應收直接控股公司款	23	<b>2,170</b>	408
應收同級附屬公司款	23	<b>559,524</b>	416,518
應收其他關聯公司款	23	<b>199,776</b>	114,919
現金及銀行結餘	24	<b>4,691,120</b>	4,283,374
<b>流動資產總額</b>		<b>9,527,343</b>	7,733,324
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	25	<b>1,516,951</b>	776,486
其他應付款及應付費用	26	<b>1,287,132</b>	1,103,163
自管理物業收取的臨時款項	27	<b>1,471,419</b>	1,543,226
預收款及其他按金	28	<b>1,627,512</b>	1,500,803
應付直接控股公司款	29	—	1,084
應付同級附屬公司款	29	<b>40,684</b>	11,319
應付其他關聯公司款	29	<b>42,887</b>	12,534
應付所得稅項		<b>248,356</b>	226,612
銀行借款	30	<b>68,182</b>	—
租賃負債	16(b)	<b>53,678</b>	41,245
<b>流動負債總額</b>		<b>6,356,801</b>	5,216,472
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,170,542</b>	2,516,852
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,764,594</b>	3,103,264

## 綜合財務狀況表(續)

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	16(b)	<b>84,689</b>	32,839
遞延稅項負債	31	<b>16,922</b>	17,925
<b>非流動負債總額</b>		<b>101,611</b>	50,764
<b>資產淨值</b>		<b>3,662,983</b>	3,052,500
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	32	<b>3,287</b>	3,287
儲備	34(a)	<b>3,608,063</b>	2,996,751
<b>非控股權益</b>		<b>3,611,350</b>	3,000,038
		<b>51,633</b>	52,462
<b>權益總額</b>		<b>3,662,983</b>	3,052,500

肖俊強  
董事

龐金營  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	已發行股本 港幣千元 (附註32)	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註34(b))	特別儲備 港幣千元 (附註34(c))	資本儲備 港幣千元 (附註34(d))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二二年一月一日	3,287	47,933	128,790	269,529	(136,448)	17,713	2,669,234	3,000,038	52,462	3,052,500
年內溢利	—	—	—	—	—	—	1,273,146	1,273,146	7,533	1,280,679
年內其他全面虧損： 換算本公司附屬公司的匯兌 差額	—	—	(258,119)	—	—	—	—	(258,119)	(4,133)	(262,252)
年內全面收益總額	—	—	(258,119)	—	—	—	1,273,146	1,015,027	3,400	1,018,427
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付(附註33)	—	—	—	—	—	6,300	—	6,300	—	6,300
轉入中國法定儲備	—	—	—	79,370	—	—	(79,370)	—	—	—
就利合收購事項收購一間附屬 公司(附註35)	—	—	—	—	(81,329)	—	—	(81,329)	—	(81,329)
附屬公司非控股權益持有人的 注資	—	—	—	—	—	—	—	—	466	466
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,695)	(4,695)
二零二一年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(197,212)	(197,212)	—	(197,212)
二零二二年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(131,474)	(131,474)	—	(131,474)
於二零二二年十二月三十一日	3,287	47,933*	(129,329)*	348,899*	(217,777)*	24,013*	3,534,324*	3,611,350	51,633	3,662,983

## 綜合權益變動表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元 (附註32)	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註34(b))	特別儲備 港幣千元 (附註34(c))	資本儲備 港幣千元 (附註34(d))	保留溢利 港幣千元			
於二零二一年一月一日	3,287	47,933	32,849	141,693	(136,448)	9,665	2,049,852	2,148,831	35,475	2,184,306
年內溢利	—	—	—	—	—	—	983,872	983,872	2,775	986,647
年內其他全面收益：										
換算本公司附屬公司的匯兌 差額	—	—	95,941	—	—	—	—	95,941	1,662	97,603
年內全面收益總額	—	—	95,941	—	—	—	983,872	1,079,813	4,437	1,084,250
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付(附註33)	—	—	—	—	—	8,048	—	8,048	—	8,048
轉入中國法定儲備	—	—	—	127,836	—	—	(127,836)	—	—	—
附屬公司非控股權益持有人的 注資	—	—	—	—	—	—	—	—	14,832	14,832
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,282)	(2,282)
二零二零年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(138,048)	(138,048)	—	(138,048)
二零二一年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(98,606)	(98,606)	—	(98,606)
於二零二一年十二月三十一日	3,287	47,933*	128,790*	269,529*	(136,448)*	17,713*	2,669,234*	3,000,038	52,462	3,052,500

\* 該等儲備賬包括於二零二二年十二月三十一日綜合財務狀況表中的綜合儲備港幣3,608,063,000元(二零二一年：港幣2,996,751,000元)。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>1,678,342</b>	1,317,734
調整：			
應佔合營公司溢利		<b>(4,691)</b>	(1,455)
應佔聯營公司溢利		<b>(185)</b>	(191)
利息收入	6	<b>(74,313)</b>	(68,969)
提早終止租賃合約之收益淨額	6	<b>(1,853)</b>	(502)
財務費用	7	<b>14,001</b>	3,235
金融資產減值淨額	8	<b>50,538</b>	23,542
物業、廠房及設備折舊	8	<b>36,569</b>	24,412
使用權資產折舊	8	<b>40,538</b>	35,397
無形資產攤銷	8	<b>8,154</b>	6,796
以股份為基礎的付款	33	<b>6,300</b>	8,048
投資物業之公允價值虧損淨額	15	<b>4,851</b>	1,902
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	8	<b>1,523</b>	644
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量		<b>1,759,774</b>	1,350,593
存貨增加		<b>(34,022)</b>	(271,595)
貿易應收款及應收保固金增加		<b>(886,050)</b>	(537,981)
預付款、按金及其他應收款增加		<b>(371,941)</b>	(171,426)
應收直接控股公司款(增加)/減少 — 貿易性質		<b>(1,762)</b>	485
應收同級附屬公司款增加 — 貿易性質及預付款項		<b>(220,082)</b>	(277,990)
應收其他關聯公司款增加 — 貿易性質及預付款項		<b>(43,153)</b>	(76,230)
貿易應付款增加		<b>804,738</b>	294,670
其他應付款及應計費用增加		<b>250,128</b>	71,054
按佣金基準向管理物業收取的臨時款項增加		<b>14,537</b>	203,382
預收款及其他按金增加		<b>239,892</b>	528,073
應付直接控股公司款(減少)/增加		<b>(1,084)</b>	1,084
應付同級附屬公司款增加/(減少)		<b>30,949</b>	(7,361)
應付其他關聯公司款增加/(減少)		<b>32,086</b>	(6,345)
來自經營業務的現金		<b>1,574,010</b>	1,100,413
已付所得稅		<b>(352,687)</b>	(316,335)
已付中國預扣稅		<b>(10,593)</b>	(14,486)
來自經營業務的現金流量淨額		<b>1,210,730</b>	769,592

## 綜合現金流量表(續)

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
<b>來自投資業務的現金流量</b>			
已收利息		26,826	39,507
來自一間聯營公司的已收股息		—	375
購買物業、廠房及設備項目		(49,429)	(66,129)
投資物業裝修		—	(37)
購買無形資產		(69,564)	(43,827)
非流動預付款增加		—	(12,643)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款		(1,804,423)	(363,197)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款		745,052	181,598
收購附屬公司	35	(48,855)	(350)
出售物業、廠房及設備項目所得款		359	1,174
用於投資業務的現金流量淨額		(1,200,034)	(263,529)
<b>來自融資業務的現金流量</b>			
提取銀行貸款	36(b)	674,563	80,000
償還銀行貸款	36(b)	(604,715)	(80,000)
租賃付款的本金部分	36(b)	(35,899)	(31,104)
租賃付款的利息部分	36(b)	(5,526)	(3,044)
其他已付利息	36(b)	(8,475)	(191)
來自附屬公司非控股權益持有人的注資		466	12,482
利合收購事項(定義見附註35)完成前支付予附屬公司前權益持有人的股息	35	(11,639)	—
本公司股東的股息支付	13	(328,686)	(236,654)
附屬公司非控股權益持有人的股息支付		(4,695)	—
用於融資業務的現金流量淨額		(324,606)	(258,511)
現金及現金等額項目(減少)/增加淨額		(313,910)	247,552
本年初的現金及現金等額項目		3,298,152	2,935,561
外幣匯率轉變的影響淨額		(236,304)	115,039
本年末的現金及現金等額項目		2,747,938	3,298,152



**綜合現金流量表(續)**

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
<b>現金及現金等額項目結餘分析</b>			
綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	24	<b>4,691,120</b>	4,283,374
減：原到期日超過三個月的定期存款		<b>(1,943,182)</b>	(985,222)
綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目		<b>2,747,938</b>	3,298,152

## 財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

## 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及主要營業地點位於香港皇后大道東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(「中國海外」)，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、向非住戶及住戶提供增值服務；以及停車位買賣。

## 主要附屬公司之資料

本公司於二零二二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
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

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 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 %	
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
濰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
深圳市百利行物業發展有限公司*	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
鄭州中海僑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)

二零二二年十二月三十一日

## 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
廣東中海星城際物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	51	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
四川軌道中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
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
貴州播投中海物業服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣5,000,000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
六盤水城投中海物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣1,800,000元	—	51	房地產管理
遼寧中海麗都物業管理有限公司*	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
中海同心(貴州)物業管理有限公司*	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	55	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
天津中海禾信物業管理服務有限公司*	中國/中國內地	人民幣10,000,000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10,000,000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5,000,000元	—	60	房地產管理

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 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 %	
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
鹽城中海慧鹽物業管理有限公司#	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	51	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
宿州中海物業有限公司#	中國/中國內地	人民幣10,000,000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(「利合」)#	中國/中國內地	人民幣5,000,000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
中國海外保安有限公司	香港	港幣2元	—	100	提供保安服務
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	提供維修及保養服務
廣東省美博工程服務有限公司#	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	提供維修及保養服務
深圳市興海物聯科技有限公司#	中國/中國內地	人民幣150,000,000元	—	100	提供維修及保養服務
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	提供維修及保養服務
深圳市優你家裝飾工程有限公司#	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	提供維修及保養服務
美博工程服務有限公司	香港	港幣100元	—	100	提供大廈清潔、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	提供大廈清潔、工程、維修及保養服務

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 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 %	
興海物聯(香港)科技有限公司	香港	港幣100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
深圳市興海投資有限公司*	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	100	提供自動化及其他設備升級服務
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
杭州優你互聯網科技有限公司#	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
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

\* 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)

二零二二年十二月三十一日

### 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(「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(「香港會計準則」)及詮釋)、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」)呈列及所有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。

一般而言,假設大多數投票權導致控制。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。

附屬公司之財務報表乃就本公司相同報告期間編製。除了根據共同控制下的業務合併所收購的附屬公司,從合併後的實體首次進入本公司控股股東的控制範圍當日或從該等財務報表所列示的最早日期(以較後者為準)開始合併外,附屬公司的業績自收購日期(即本集團獲得控制權當日)起開始合併,並持續合併,直到該控制權終止日期為止。已對可能存在的任何不同會計政策作出調整。

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抵銷。

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)被視為權益交易入賬。



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 2.1 編製基準(續)

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。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第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)

本集團適用的經修訂香港財務報告準則之性質及影響於下文載述：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號(經修訂)的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就自二零二二年一月一日或以後發生之企業合併提前採納該等修訂。因於年內未有在於該等修訂範圍內因企業合併而產生的或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何按香港會計準則第2號存貨釐定的項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已就二零二一年一月一日及之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於本集團的業務並不涉及生產銷售貨品，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已就於二零二二年一月一日未有符合其所有義務的合約及沒有可辦認的虧損性合約提前採納該等修訂。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則的年度改進(二零一八年至二零二零年)載列香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則、香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第16號租賃隨附之範例的修訂及香港會計準則第41號農業。適用於本集團的該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已由二零二二年一月一日提前應用該等修訂。由於年內並無修改或變動本集團之金融負債，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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>
香港財務報告準則第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)	有契約之非流動負債(「二零二二年修訂本」) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)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>

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納
- 4 由於二零二零年修訂本的影響，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。此外，由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本的影響，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

上述若干香港財務報告準則之進一步資料於下文載述：

- (a) 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)針對香港財務報告準則第10號綜合財務報表及香港會計準則第28號(二零一一年)聯營企業或合營企業的投資之間有關投資者與其合營企業或聯營企業之間之資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其合營企業或聯營企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及資產不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該合營企業或聯營企業之權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。於二零一六年一月，香港會計師公會取消了之前香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)的強制生效日期，並將在完成對合營企業和聯營企業投資的會計準則更廣泛的覆核後決定新的強制生效日期。然而，該等修訂可供現時採納。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，特別是釐定實體是否有權在報告期間後至少12個月延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂本以進一步澄清，在貸款安排產生的負債的契約中，只有實體必須在報告日或之前遵守的契約方會影響該負債分類為流動或非流動。此外，二零二二年修訂本要求實體就貸款安排產生的負債分類為非流動負債進行額外披露，前提為實體在報告期間後12個月遵守未來契約而有權延遲償還此負債。該等修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。該等修訂本獲批准提早應用。提早應用二零二零年修訂本的實體必須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期不會對本集團的財務報告造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號(修訂本)會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而不是其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)列載有關如何對會計政策披露應用重大的概念的非強制指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及允許提早應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)列載的指引屬非強制，故該等修訂本毋須設有生效日期。本集團正在重新審視會計政策披露，確保與該等修訂保持一致。
- (d) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動及會計政策變動的差異。會計估計定義為受限於計量不確定因素的財務報表貨幣金額。該修訂本亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及適用於該期間開始或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)**

- (e) 香港會計準則第12號的修訂縮小香港會計準則第12號*所得稅*中初步確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易(如租賃及棄置責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認一項遞延稅項資產(前提是有足夠可用的應課稅溢利)及一項遞延稅項負債。修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及適用於在呈列的最早比較期間期初與租賃及棄置責任相關的交易，任何累積影響確認為對該日保留溢利期初餘額或其他權益組成部分(如適當)的調整。此外，修訂本應前瞻應用於租賃及棄置責任以外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

**2.4 主要會計政策概要****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。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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公允價值計量(續)

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。

#### 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。共同控制權乃以合約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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 於合營公司及聯營公司之投資(續)

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號持作銷售及終止經營業務之非流動資產列賬。

## 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、附屬公司或同系附屬公司)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)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(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)

二零二二年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(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，則會根據合約條款、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約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)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(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、合約資產、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)

二零二二年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 物業、廠房及設備折舊(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，包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業，其非用作生產或提供貨品或服務，或用作行政用途，或用作在日常業務中出售之用途。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)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(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

本集團會於合約起始時評估該合約是否屬於或包含租賃。倘合約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，則該合約屬於或包含租賃。

#### 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。倘合約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約代價分配至各部分。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)

二零二二年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(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約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)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(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辦公室物業及設備租賃。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。

#### 無形資產(電腦軟件)

單獨購置的電腦軟件在初始確認時按成本計量。電腦軟件的可使用年期被評估為有限。

其後，電腦軟件按三年的可使用經濟年期攤銷，並在有跡象顯示電腦軟件可能出現減值時進行減值評估。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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融資產****初始確認及計量**

金融資產於初始確認時全部分類為期後按攤銷成本。

金融資產於初始確認時之分類取決於其合約現金流量情況以及本集團管理其之業務模式。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號客戶合約收益所釐定之交易價格，遵照下文「收入確認」所載政策計量。

倘金融資產(債務工具)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(債務工具)，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(債務工具)的業務模式，是指其如何管理金融資產(債務工具)以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產(債務工具)，或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量之金融資產(債務工具)乃於旨在持有金融資產(債務工具)以收取合約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(債務工具)乃於旨在持有以收取合約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(債務工具)，乃按公允價值計入損益分類及計量。

正常情況下買賣金融資產一概於交易日確認，即本集團承諾購入或出售該資產之日期。正常情況下買入或出售乃須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產的金融資產買賣。

**期後計量**

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。



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 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約應付的合約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約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。

當合約付款逾期90天時，本集團會認為金融資產出現違約。然而，在若干情況下，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約款項，則本集團亦可能認為金融資產違約。

**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****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號租賃範圍內交易的貿易應收款及應收保固金應用簡化方法外，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應收保固金，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。

**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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產(續)

##### 終止確認(續)

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約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。

##### 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。

**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****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(包括停車位及消耗品)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**

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活期存款、可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，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。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等額項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及性質類似於現金、不受使用限制的資產。

**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。

**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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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；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。

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。

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。

**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****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。該項資助如與資產有關，則公允價值計入遞延收入賬項，再於有關資產之預期可使用年期內每年按等同金額分期計入損益，或自資產之賬面值扣除，並以已扣減折舊費用方式計入損益。

**收入確認****客戶合約收入**

客戶合約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。

當合約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。可變代價在合約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。

倘合約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。倘合約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，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約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約，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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

##### (b) 增值服務

提供若干增值服務的收入，包括提供工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、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)本集團執行合約將產生或增強由客戶控制的資產(如產生或增強資產)。輸出法按照與客戶協定的迄今已履行服務的價值來確認收益。

提供其他增值服務的收入，包括社區資產經營服務、協助入夥、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。

##### (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。

#### 合約資產

合約資產(包括應收保固金)是指為轉讓予客戶的貨品或服務而獲得代價的權利。若本集團在客戶支付代價前或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則按有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於金融資產減值之會計政策。

#### 合約負債

合約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。當本集團履行合約(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)

二零二二年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****僱員福利****以股份為基礎的支付**

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支付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支付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股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時立即確認為負債。



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

該等財務報表以港幣呈列，而港幣為本公司之功能貨幣。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。

於中國內地、澳門及海外設立之若干附屬公司、一間合營公司及一間聯營公司之功能貨幣均為港幣以外的貨幣。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港幣，其損益表則按與交易日期通用匯率相若的匯率換算為港幣。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。出售海外業務時，有關該項海外業務的其他全面收益部分於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，於中國內地、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港幣。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港幣。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 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) 貿易應收款及應收保固金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應收保固金的預期信貸虧損，對不同的貿易應收款及應收保固金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應收保固金的賬面值，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應收保固金的預期信貸虧損的資料已於財務報表附註21(c)中披露。

#### (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22(b)披露。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### (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約的規定，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約的合約條款)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。

#### (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約之條款；及(如可能)(ii)外部證據，例如相同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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

**3. 重大會計判斷及估計(續)****(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)。

**(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全部收回，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，或其將撤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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### (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，通過比較相同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。

#### (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31(b)。

#### (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於財務報表附註31(a)披露。

### 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，惟為呈列目的，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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

(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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團重新定義地區分部資料以更好地反映本集團在中國業務的最新發展，現分為八個地區，即華南區、華東區、華北區、華中區、東北區、西北區、西南區及香港和澳門。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度的地區分部資料已重列以與本年度呈報保持一致。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 分部收益及業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務			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	小計 港幣千元		
經呈報分部收益						
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
	9,532,883	2,482,364	1,023,235	3,505,599	249,066	13,287,548
對賬：						
分部間收益對銷						(598,580)
已報告之總收益						12,688,968
經呈報分部業績	1,138,036	245,481	321,062	566,543	69,095	1,773,674
對賬：						
公司支出，淨額						(95,332)
除稅前溢利						1,678,342

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務			停車位 買賣業務 港幣千元	企業及其他 未分配 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元	小計 港幣千元			
其他分部資料							
利息收入	73,892	153	254	407	—	14	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	—	3,626	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

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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			
經呈報分部收益						
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
	6,692,037	2,017,481	871,382	2,888,863	230,754	9,811,654
<i>對賬：</i>						
分部間收益對銷						(369,619)
已報告之總收益						9,442,035
經呈報分部業績	882,410	196,537	257,887	454,424	64,927	1,401,761
<i>對賬：</i>						
公司支出，淨額						(84,027)
除稅前溢利						1,317,734

	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	企業及其他 未分配 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元				
其他分部資料							
利息收入	68,104	199	651	850	—	15	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	—	4,260	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



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 地區資料

## (a) 來自外部客戶的收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
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
香港和澳門	10,209,437 2,479,531	8,197,437 1,244,598
總計	12,688,968	9,442,035

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 (經重列)
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
香港和澳門	501,876 35,639	422,076 22,946
總計	537,515	445,022

上述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、應收關聯公司款的結餘及遞延稅項資產。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 有關主要顧客的信息

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團因向中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，本公司同系附屬公司，股份在聯交所上市)的附屬公司提供物業管理服務及相關增值服務，而賺得相關收益港幣1,510,328,000元(二零二一年：港幣1,019,731,000元)；除此以外，於截至二零二二年及二零二一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。

## 5. 收益

## (a) 收益資料明細

## 貨品或服務

按貨品或服務(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所屬的經呈報經營分部(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，來自該等可呈報經營分部的收益的詳情載於財務報表附註4。

## 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			
在某個時間點轉移的貨品或服務	—	—	544,833	544,833	240,337	785,170
隨著時間的推移轉移的服務	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

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 5. 收益(續)

## (a) 收益資料明細(續)

## 收益確認時間(續)

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			
在某個時間點轉移的貨品或服務	—	—	527,371	527,371	227,899	755,270
隨著時間的推移轉移的服務	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)。

## (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約負債中：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已計入報告期初的合約負債中的已確認收益：		
物業管理服務	783,932	562,864
增值服務	99,483	25,268
	883,415	588,132

截至二零二二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(二零二一年：無)。

**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**5. 收益(續)****(c) 履約責任**

有關本集團履行客戶合約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約的價值直接相關。本集團隨著時間就所提供的服務開出賬單，款項須於本集團開出繳費單時支付。

**向非住戶提供增值服務**

與工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控服務有關的履約責任隨著時間在提供服務時履行，款項在開出賬單時支付。

**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。

**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。

於二零二二年十二月三十一日，因固定年期物業管理服務合約而分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價金額為港幣9,955,224,000元(二零二一年：港幣7,178,870,000元)，當中約45%(二零二一年：39%)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約，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，不披露此類合約的剩餘履約責任。

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

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	2,087	3,288
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	55,477	44,445
— 其他政府補助	31,903	15,427
利息收入	89,467	63,160
提早終止租賃合同之收益淨額	74,313	68,969
外匯收益淨額	1,853	502
其他	20,690	—
	(41)	(791)
	186,282	131,840

## 7. 財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃負債利息開支(附註16(b))	5,526	3,044
短期銀行借款利息費用	8,475	191
	14,001	3,235

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 8. 稅前溢利

本集團的稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已售存貨成本*		<b>136,548</b>	121,155
已消耗耗材成本*		<b>743,806</b>	663,349
分包成本*		<b>2,822,854</b>	1,769,366
物業、廠房及設備折舊 減：計入直接經營成本	14	<b>36,569</b> <b>(20,806)</b>	24,412 (7,694)
		<b>15,763</b>	16,718
使用權資產折舊 減：計入直接經營成本	16(b)	<b>40,538</b> <b>(29,288)</b>	35,397 (24,880)
		<b>11,250</b>	10,517
無形資產攤銷(計入銷售及行政費用)	17	<b>8,154</b>	6,796
僱員福利開支(包括董事及行政總裁薪酬(附註9))：			
工資及薪金(附註(a))		<b>5,916,430</b>	4,327,025
以股份為基礎的付款(附註(b))	33	<b>6,300</b>	8,048
退休金計劃供款(定額供款計劃)(附註(c))		<b>391,594</b>	289,924
減：計入直接經營成本		<b>6,314,324</b> <b>(5,953,428)</b>	4,624,997 (4,314,205)
		<b>360,896</b>	310,792
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	16(b)	<b>30,442</b>	21,705
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)		<b>8,972</b>	147
稅項附加費及其他徵費*		<b>55,458</b>	42,191
核數師酬金：			
有關年度審計的審計服務		<b>3,494</b>	3,110
非審計服務		<b>264</b>	240
		<b>3,758</b>	3,350

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 8. 稅前溢利(續)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
金融資產減值/(減值撥回)淨額：			
貿易應收款及應收保固金	21(c)	<b>38,470</b>	29,840
其他應收款	22(b)	<b>12,068</b>	(6,298)
		<b>50,538</b>	23,542
投資物業之公允價值虧損淨額：			
自有投資物業	15	<b>3,067</b>	1,902
租賃投資物業*	15	<b>1,784</b>	—
		<b>4,851</b>	1,902
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額			
匯兌(收益)/虧損淨額		<b>1,523</b>	644
		<b>(20,690)</b>	3,027 <sup>#</sup>

附註：

- (a) 於二零二二年，新冠肺炎下自香港政府獲得政府補貼港幣12,177,000元(二零二一年：港幣7,360,000元)，惟被工資及薪金抵銷。
- (b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，向若干董事、高級管理層及其他僱員作出的以股份為基礎的支付港幣6,300,000元(二零二一年：港幣8,048,000元)於損益確認並相應計入權益。
- (c) 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」。
- # 計入截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益表的「銷售及行政費用」。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
袍金	1,200	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	7,550	7,756
表現相關花紅	11,964	13,833
退休金計劃供款	378	1,605
	19,892	23,194
	21,092	24,394



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 9. 董事薪酬(續)

董事薪酬(按名稱)分析如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 袍金		表現 相關花紅	退休金 計劃供款	總計
	港幣千元	實物福利 港幣千元 (附註(a))	港幣千元 (附註(b))	港幣千元	
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生	—	2,660	4,493	196	7,349
楊鷗博士*	—	1,605	4,250	84	5,939
龐金營先生	—	1,271	2,475	80	3,826
甘沃輝先生	—	2,014	746	18	2,778
<b>非執行董事：</b>					
馬福軍先生	—	—	—	—	—
郭磊先生	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
林雲峯先生	400	—	—	—	400
容永祺先生	400	—	—	—	400
蘇錦樑先生	400	—	—	—	400
	<b>1,200</b>	<b>7,550</b>	<b>11,964</b>	<b>378</b>	<b>21,092</b>

\* 於二零二三年二月二十日，楊鷗博士辭任本公司執行董事及行政總裁，而肖俊強先生於同日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 9. 董事薪酬(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及		表現	退休金	總計
	袍金	實物福利	相關花紅	計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(附註(a))	(附註(b))		
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生	—	2,641	4,931	596	8,168
楊鷗博士	—	1,723	5,159	595	7,477
龐金營先生	—	1,421	2,997	396	4,814
甘沃輝先生	—	1,971	746	18	2,735
<b>非執行董事：</b>					
馬福軍先生 <sup>#</sup>	—	—	—	—	—
郭磊先生 <sup>#</sup>	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
林雲峯先生	400	—	—	—	400
容永祺先生	400	—	—	—	400
蘇錦樑先生	400	—	—	—	400
	1,200	7,756	13,833	1,605	24,394

<sup>#</sup> 於二零二一年八月二十三日，馬福軍先生及郭磊先生獲委任為本公司非執行董事。

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33。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，而計入本年度及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) 截至二零二二年及二零二一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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 10. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三名(二零二一年：三名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。兩名(二零二一年：兩名)非董事最高薪僱員的年內酬金詳情如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利(附註(b))	3,444	3,584
表現相關花紅	4,407	5,020
退休金計劃供款	181	388
	<b>8,032</b>	8,992

酬金屬於下列幅度之非董事之最高薪僱員數目如下：

	二零二二年	二零二一年
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	—	1
	<b>2</b>	2

附註：

- (a) 截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，該等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33。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)

二零二二年十二月三十一日

## 11. 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	21,570	16,949
遞延(附註31)	403,631 (5,968)	335,936 (4,849)
	397,663	331,087

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稅率概要如下：

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

\* 根據中國相關稅率及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可享有優惠企業所得稅率。

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%(二零二一年：5%)繳納。

(b) 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撥備。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 11. 所得稅開支(續)

附註：(續)

(c) 按本集團大部分業務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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前溢利	<b>1,678,342</b>	1,317,734
按中國法定稅率25%計算的所得稅開支	<b>419,586</b>	329,434
特定省份的較低稅率	<b>(37,095)</b>	(30,197)
按5%對中國附屬公司宣派的股息徵收預扣稅的影響	<b>21,570</b>	16,949
在香港及澳門經營的附屬公司適用不同稅率的影響	<b>(8,427)</b>	(2,081)
合營公司應佔溢利	<b>(1,173)</b>	(364)
聯營公司應佔溢利	<b>(46)</b>	(48)
毋須繳稅的收入	<b>(8,838)</b>	(2,165)
不可扣稅開支	<b>4,070</b>	3,612
確認先前未確認的可扣稅暫時差額	<b>—</b>	(1,647)
未確認稅項虧損	<b>11,465</b>	18,743
動用/確認先前未確認的稅項虧損	<b>(4,634)</b>	(1,030)
其他	<b>1,185</b>	(119)
年內按實際稅率24%(二零二一年：25%)計算所得稅開支	<b>397,663</b>	331,087

## 12. 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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 13. 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。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，總股息金額為港幣262,949,000元，惟須待本公司股東於二零二三年六月二十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建議股息。

	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
二零二零年			
末期股息 普通股每股港幣4.2仙	138,048		138,048
二零二一年			
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	<b>197,212</b>	
總計	295,818		
二零二二年			
中期股息 普通股每股港幣4.0仙	131,474	<b>131,474</b>	
末期股息 普通股每股港幣8.0仙	262,949		
總計	394,423	<b>328,686</b>	236,654

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

二零二二年十二月三十一日

	樓宇及租賃 物業裝修 港幣千元	機械及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	家具、裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年一月一日：					
成本	37,870	30,150	28,441	149,386	245,847
累計折舊	(8,417)	(14,404)	(23,146)	(88,471)	(134,438)
賬面淨值	29,453	15,746	5,295	60,915	111,409
賬面淨值：					
於二零二二年一月一日	29,453	15,746	5,295	60,915	111,409
收購附屬公司(附註35)	390	8	185	245	828
添置	11,473	10,968	4,676	22,312	49,429
年內折舊撥備	(8,744)	(6,028)	(1,742)	(20,055)	(36,569)
轉撥至投資物業(附註15)	(1,010)	—	—	—	(1,010)
出售	(6)	(548)	(359)	(969)	(1,882)
匯兌調整	(2,256)	(1,321)	(422)	(4,162)	(8,161)
於二零二二年十二月三十一日	29,300	18,825	7,633	58,286	114,044
於二零二二年十二月三十一日：					
成本	44,589	36,466	29,280	155,344	265,679
累計折舊	(15,289)	(17,641)	(21,647)	(97,058)	(151,635)
賬面淨值	29,300	18,825	7,633	58,286	114,044

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

二零二一年十二月三十一日

	樓宇及租賃 物業裝修 港幣千元	機械及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	家具、裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日：					
成本	17,413	20,586	28,300	116,182	182,481
累計折舊	(5,117)	(10,829)	(22,174)	(75,950)	(114,070)
賬面淨值	12,296	9,757	6,126	40,232	68,411
賬面淨值：					
於二零二一年一月一日	12,296	9,757	6,126	40,232	68,411
添置	18,882	10,754	2,024	34,469	66,129
年內折舊撥備	(2,433)	(4,781)	(2,846)	(14,352)	(24,412)
出售	(68)	(463)	(191)	(1,124)	(1,846)
匯兌調整	776	479	182	1,690	3,127
於二零二一年十二月三十一日	29,453	15,746	5,295	60,915	111,409
於二零二一年十二月三十一日：					
成本	37,870	30,150	28,441	149,386	245,847
累計折舊	(8,417)	(14,404)	(23,146)	(88,471)	(134,438)
賬面淨值	29,453	15,746	5,295	60,915	111,409



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 15. 投資物業

	租賃投資物業 港幣千元 (附註(c))	自有投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日的賬面值	—	162,559	162,559
添置	—	37	37
年內已確認公允價值虧損淨額	—	(1,902)	(1,902)
匯兌調整	—	6,375	6,375
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日的賬面值	—	<b>167,069</b>	<b>167,069</b>
添置(附註(c))	<b>59,177</b>	—	<b>59,177</b>
轉撥自物業、廠房及設備以及使用權資產 (附註14及16(b))	—	<b>2,019</b>	<b>2,019</b>
年內已確認公允價值虧損淨額	<b>(1,784)*</b>	<b>(3,067)</b>	<b>(4,851)</b>
匯兌調整	<b>(1,370)</b>	<b>(12,885)</b>	<b>(14,255)</b>
於二零二二年十二月三十一日的賬面值	<b>56,023</b>	<b>153,136</b>	<b>209,159</b>

\* 該項目計入綜合損益表的「直接經營成本」，主要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。該等物業主要根據經營租約出租予第三方，詳情摘要載於財務報表附註16(a)。
- (b) 本集團的投資物業於二零二二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(二零二一年：華坊諮詢評估有限公司)重新估值為合共人民幣184,060,000元(相當於港幣209,159,000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資料，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)

二零二二年十二月三十一日

## 15. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

## 公允價值分級披露

於二零二二年十二月三十一日，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)。於截至二零二二年及二零二一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	
			二零二二年	二零二一年
辦公室	投資法	現行市場租金	每平方米每月人民幣 44元至人民幣129元	每平方米每月人民幣 37元至人民幣120元
		歸位收益率	4.25%-4.75%	4.5%-5%
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 38元至人民幣307元	每平方米每月人民幣 13元至人民幣440元
		歸位收益率	2.75%-6.5%	3%-6.5%
停車位	直接比較	單位價格	每個停車位人民幣 105,000元至人民幣 862,000元	每個停車位人民幣 80,000元至人民幣 830,000元
住宅物業	投資法	現行市場租金	每平方米每月人民幣 46元至人民幣52元	每平方米每月人民幣 43元至人民幣53元
		歸位收益率	1.5%	1.6%
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 45元至人民幣360元	不適用
		市場租金增長	1.0%-2.0%	不適用

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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 15. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

#### 公允價值分級披露(續)

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。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。

(c) 截至二零二二年十二月三十一日止年度添置租賃投資物業包括向中建集團的間接全資附屬公司承租位於中國成都市的物業，為期9年，資本化現值的租賃付款總額為人民幣31.9百萬元(相當於約港幣37.2百萬元)。該交易構成上市規則第14A章定義下的關連交易，進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十八日之公告。

該物業為使用權資產並主要分租予第三方以賺取租金收入。因此，在此等財務報表中入賬為投資物業。

### 16. 租賃

#### (a) 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港幣21,740,000元(二零二一年：港幣6,556,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	13,420	8,408
一年後但兩年內	10,473	5,327
兩年後但三年內	4,092	2,887
三年後但四年內	558	1,141
四年後但五年內	62	579
總計	28,605	18,342

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 16. 租賃(續)

## (b) 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10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 港幣千元	樓宇 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	8,407	63,610	72,017
添置	—	70,733	70,733
提早終止租賃合約	—	(28,843)	(28,843)
年內折舊撥備	(642)	(34,755)	(35,397)
匯兌調整	321	2,009	2,330
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	<b>8,086</b>	<b>72,754</b>	<b>80,840</b>
收購附屬公司(附註35)	—	230	230
添置(附註(i))	—	52,886	52,886
轉撥至投資物業(附註15)	(1,009)	—	(1,009)
提早終止租賃合約	—	(4,250)	(4,250)
年內折舊撥備	(559)	(39,979)	(40,538)
匯兌調整	(588)	(4,451)	(5,039)
於二零二二年十二月三十一日	<b>5,930</b>	<b>77,190</b>	<b>83,120</b>

附註：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與中國海外訂立特許協議，獲授出使用及佔用香港一個物業的權利，為期5年，租賃付款總額的資本化現值為約港幣13,025,000元，計入本年度添置樓宇使用權資產之一。該交易構成上市規則第14A章所定義之關連交易，更多詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十八日之公告。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 16. 租賃(續)

## (b) 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日的賬面值	74,084	63,406
收購附屬公司(附註35)	233	—
新租賃	112,063	70,075
年內已確認利息增幅	5,526	3,044
付款	(41,425)	(34,148)
提早終止租賃合約	(6,103)	(29,345)
匯兌調整	(6,011)	1,052
於十二月三十一日的賬面值	138,367	74,084
分類為流動負債部分	(53,678)	(41,245)
非流動部分	84,689	32,839

## 其他租賃資料

就租賃在年內損益中確認的金額如下：

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃負債利息	7	5,526	3,044
使用權資產折舊	8	40,538	35,397
計入直接經營成本的租賃投資物業的公允價值虧損	8	1,784	—
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	8	30,442	21,705
提早終止租賃合約的收益淨額	6	(1,853)	(502)
於損益中確認的款項總額		76,437	59,644

租賃的現金流出總額披露於財務報表附註36(b)。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 17. 無形資產

	電腦軟件	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日：		
成本	80,118	34,181
累計攤銷	(20,674)	(13,233)
賬面淨值	59,444	20,948
賬面淨值：		
於一月一日	59,444	20,948
收購附屬公司(附註35)	29	—
添置	69,564	43,827
年內攤銷撥備	(8,154)	(6,796)
匯兌調整	(6,059)	1,465
於十二月三十一日	114,824	59,444
於十二月三十一日：		
成本	141,860	80,118
累計攤銷	(27,036)	(20,674)
賬面淨值	114,824	59,444

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 18. 於合營公司的投資

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應佔資產淨值	9,561	5,399

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。

## 19. 於聯營公司的投資

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應佔資產淨值	329	144

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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 20. 存貨

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
停車位(附註(a)及(b))	967,327	934,282
其他	3,481	1,013
	<b>970,808</b>	935,295

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(本公司同級附屬公司)及其附屬公司及中國海外宏洋集團有限公司(「中國海外宏洋」，中國海外發展的聯營公司及本公司關聯公司)及其附屬公司訂立協議，內容有關購買若干停車位使用權，合同總金額分別為港幣60,727,000元(二零二一年：港幣454,549,000元)及港幣60,717,000元(二零二一年：港幣101,459,000元)(含增值稅)，其構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## 21. 貿易應收款及應收保留金

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

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，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服務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。



## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 21. 貿易應收款及應收保留金(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>	1,506,562

(b) 應收保留金詳情如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 一月一日 港幣千元
提供增值服務所產生的應收保留金	18,259	18,329	40,256

應收保留金有關自提供智能工程服務的建築工程所賺取的收益，而就已履行工程收取代價的權利仍以客戶按照服務合約的規定在一定期內達到服務質量為條件。應收保留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。二零二一年十二月三十一日的應收保留金結餘較二零二一年一月三十一日下跌，乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度客戶結付款項。

概無近期拖欠記錄及逾期款項。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，虧損撥備評定為微小。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 21. 貿易應收款及應收保留金(續)

附註：(續)

(c) 年內，貿易應收款及應收保留金之減值虧損撥備變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	137,428	103,137
已確認減值淨額	38,470	29,840
撤銷	(13,186)	—
匯兌調整	(11,077)	4,451
於十二月三十一日	151,635	137,428

貿易應收款及應收保留金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，按各年齡組別之貿易應收款及應收保留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及應收保留金不可收回且不會被強制執行，該等款項會被撤銷。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算之貿易應收款及應收保留金之信貸風險資料，當中賬面總值的賬齡分類按發票日期作出：

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
預期虧損率	1%	14%	71%	7%
賬面總值	1,952,103	173,636	164,893	2,290,632
預期信貸虧損	10,713	24,095	116,827	151,635
於二零二一年十二月三十一日				
預期虧損率	1%	10%	70%	9%
賬面總值	1,234,700	117,231	172,960	1,524,891
預期信貸虧損	5,451	11,678	120,299	137,428

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 22. 預付款、按金及其他應收款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
預付款	328,013	223,736
按金	104,872	81,205
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))	76,928	67,702
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項	340,585	149,194
其他應收款	130,918	99,770
預付款項、按金及其他應收款總額	981,316	621,607
分類為流動資產的部分	(964,948)	(595,347)
非流動部分	16,368	26,260

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物業擁有人支付的款項，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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
代業主支付按酬金制管理物業的款項總額	161,430	146,670
減：減值(附註(b))	(84,502)	(78,968)
	76,928	67,702

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 22. 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	78,968	82,137
年內已確認減值/(減值撥回)淨額	12,068	(6,298)
撤銷	(148)	—
匯兌調整	(6,386)	3,129
於十二月三十一日	84,502	78,968

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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 23. 應收關聯方的結餘

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘			
貿易性質	(a)	2,170	408
應收同級附屬公司的結餘			
貿易性質	(a)	486,491	338,744
預付款	(c)	73,033	77,774
		559,524	416,518
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)	114,312	81,140
非貿易性質	(b)	85,257	—
預付款	(c)	207	33,779
		199,776	114,919
分類為非流動資產的部分：			
非貿易性質	(b)	—	92,397
		199,776	207,316
應收關聯方的結餘總額		761,470	624,242

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	177	29
一至三個月	777	71
三個月以上	1,216	308
	2,170	408

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 23. 應收關聯方的結餘(續)

附註：(續)

(a) (續)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<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>

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貸風險較高，而管理層認為該等應收款於二零二二年十二月三十一日仍屬良好(二零二一年：無)。

- (b) 截至二零二零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，於二零二三年十月十八日屆滿。該交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易，其進一步詳情載於日期為二零二零年十月十二日的本公司公告內。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，就該筆貸款向該關聯公司收取及應收的利息為港幣3,914,000元(二零二一年：港幣4,070,000元)。

近期並無違約記錄及拖欠款項。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

- (c) 於二零二二年十二月三十一日的預付同級附屬公司款項包括物料採購及供應鏈管理服務的前期付款港幣72,373,000元(二零二一年：分別包括購買泊車位使用權及物料採購及供應鏈管理服務的前期付款港幣40,257,000元及港幣34,466,000元)。於二零二一年十二月三十一日的預付其他關聯方款項包括購買泊車位使用權的前期付款港幣33,207,000元。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與同級附屬公司按整筆總額港幣38,590,000元(包括增值稅)承諾物料採購及供應鏈管理服務，其構成上市規則第14A章定義的持續關連交易。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 24. 現金及銀行結餘

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
定期存款以外的現金及銀行結餘	<b>2,747,938</b>	3,298,152
定期存款	<b>1,943,182</b>	985,222
現金及銀行結餘	<b>4,691,120</b>	4,283,374

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，本集團以人民幣計價的現金及銀行結餘為港幣4,538,780,000元(二零二一年：港幣4,144,316,000元)。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4.10%(二零二一年：3.10%至4.10%)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二零二二年十二月三十一日的公允價值相若。

## 25. 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	<b>594,018</b>	222,592
一至三個月	<b>273,890</b>	156,623
三至十二個月	<b>413,763</b>	184,859
一至兩年	<b>136,124</b>	130,616
兩年以上	<b>99,156</b>	81,796
	<b>1,516,951</b>	776,486

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 26. 其他應付款及應計費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
特殊基金(附註)	100,390	108,004
應計員工成本	811,206	765,062
就增值稅及其他徵費的應付款	82,830	46,107
其他應付款	292,706	183,990
	<b>1,287,132</b>	1,103,163

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。

## 27. 自管理物業收取的臨時款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
自管理物業收取的臨時款項：		
— 按酬金制	904,777	939,560
— 按包幹制	566,642	603,666
	<b>1,471,419</b>	1,543,226

## 28. 預收款及其他按金

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
合約負債 — 預收款項	(a)	1,146,180	1,064,366
多項已收按金	(b)	481,332	436,437
		<b>1,627,512</b>	1,500,803

附註：

(a) 合約負債詳情如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 一月一日 港幣千元
預收客戶款項	1,146,180	1,064,366	598,097

除財務報表附註29所載分類為應付同級附屬公司及關聯公司的結餘外，本集團的合約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。

二零二二年及二零二一年的合約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)

二零二二年十二月三十一日

## 29. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期末，按發票日期的應收關聯方結餘的明細和賬齡分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付直接控股公司的結餘 — 貿易性質		
一個月內	—	1,084
應付同級附屬公司的結餘 — 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
	35,217	5,081
— 預收款項(附註)	5,467	6,238
	40,684	11,319
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	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
	32,875	1,975
— 預收款項(附註)	10,012	10,559
	42,887	12,534
應付關聯方的結餘總額	83,571	24,937

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 29. 應付關聯方的結餘(續)

附註：計入應付關聯方的結餘的合約負債詳情如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二一年 一月一日 港幣千元
預收款項：			
— 同級附屬公司	5,467	6,238	11,863
— 其他關聯公司	10,012	10,559	13,784
	15,479	16,797	25,647

該等結餘為來自向同級附屬公司及其他關聯公司提供物業管理服務及增值服務的合約負債，相關服務尚未提供。合約負債結餘取決於相應年內已收的現金。二零二二年應付同級附屬公司及其他關聯公司款的合約負債減少乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的增值服務結餘減少。

於本報告期間已確認的物業管理服務所得收益港幣5,507,000元(二零二一年：港幣10,992,000元)及港幣8,029,000元(二零二一年：港幣11,735,000元)分別計入二零二二年一月一日的應付同級附屬公司及其他關聯公司款結餘。

## 30. 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	—	—
銀行借貸提款	674,563	80,000
銀行借貸還款	(604,715)	(80,000)
匯兌調整	(1,666)	—
於十二月三十一日	68,182	—

附註：於二零二二年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的無抵押短期銀行借貸為人民幣60,000,000元(相當於約港幣68,182,000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%。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 31. 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
遞延稅項資產	46,647	43,450
遞延稅項負債	(16,922)	(17,925)
	<b>29,725</b>	25,525

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：

	金融資產 減值撥備 港幣千元	物業重估及 加速稅項折舊 港幣千元	未使用 年假撥備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	51,114	(33,446)	2,259	19,927
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項				
淨額	2,244	(312)	2,917	4,849
匯兌調整	2,049	(1,300)	—	749
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	<b>55,407</b>	<b>(35,058)</b>	<b>5,176</b>	<b>25,525</b>
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項				
淨額	<b>6,600</b>	<b>(764)</b>	<b>132</b>	<b>5,968</b>
匯兌調整	<b>(4,425)</b>	<b>2,657</b>	—	<b>(1,768)</b>
於二零二二年十二月三十一日	<b>57,582</b>	<b>(33,165)</b>	<b>5,308</b>	<b>29,725</b>

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 31. 遞延稅項(續)

附註：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，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港幣402,607,000元(二零二一年：港幣375,406,000元)確認遞延稅項資產。其中，稅項虧損港幣28,849,000元(二零二一年：港幣26,208,000元)將於一至五年內到期。餘下的稅務虧損則可無限期結轉。
- (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》。

於二零二二年十二月三十一日，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任何遞延稅項(二零二一年：零)。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有關未分派盈利，以及本公司不大可能控制分派的時間以及暫時差額的撥回。於二零二二年十二月三十一日，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)合共約為港幣2,488,101,000元(二零二一年：港幣2,063,260,000元)。

## 32. 股本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
法定：		
每股港幣0.001元之30,000,000,000普通股	30,000	30,000
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

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 33. A股受限制性股票激勵計劃

於本年度及過往年度，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。於報告期末，中建股份向本集團僱員授出的尚未行使獎勵股份數目如下：

	授出日期	行使價	發行在外中建股份的 獎勵股份數目	
			二零二二年	二零二一年
A股受限制性股票激勵計劃：				
第三期	二零一八年 十二月二十六日	每股人民幣3.468元	<b>6,234,000</b>	6,084,000
第四期	二零二零年 十二月二十三日	每股人民幣3.06元	<b>7,150,000</b>	7,170,000
			<b>13,384,000</b>	13,254,000

第三期及第四期A股受限制性股票激勵計劃於授出日期的獎勵股份的公允價值分別為每股人民幣2.112元及每股人民幣1.94元，乃使用相關估值技術及重大輸入釐定，包括於授出日期的市價及行使價。

年內，除因根據A股受限制性股票激勵計劃(第三期)下，因新增一名有權利的正常員工而額外授出150,000股獎勵股份，以及A股受限制性股票激勵計劃(第四期)的20,000股獎勵股份失效外，A股受限制性股票激勵計劃下授出的獎勵股份並無其他變動。

年內，前述以股份為基礎的付款總開支已於損益確認，並相應計入資本儲備，其金額為港幣6,300,000元(二零二一年：港幣8,048,000元)。

**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**34. 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) 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付款的相關注資(載於財務報表附註33)。

**35. 共同控制下的業務合併**

於二零二二年十二月九日，本集團與中國海外發展的非全資附屬公司(為本集團同系附屬公司)訂立股權轉讓協議，以收購廣州利合物業管理有限公司(「利合」)全部權益，現金代價為約人民幣76,071,000元(相當於港幣86,446,000元)(「利合收購事項」)。利合收購事項於二零二二年十二月已完成並構成上市規則第14A章下的關連交易。

利合主要於中國廣州從事提供物業管理服務。鑑於利合在業務合併前後由中國海外最終控制，利合收購事項於編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之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。根據合併會計原則，編製綜合財務報表猶如利合收購事項於二零二二年一月二十七日已完成，即最早呈列期間開始與合併實體首次受中國海外控制之較早者。

年內，利合收購事項完成前於二零二二年十二月向利合前權益持有人支付的股息為港幣11,639,000元。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 35. 共同控制下的業務合併(續)

於二零二二年一月二十七日(利合首次受中國海外控制的日期)利合的可資識別資產及負債如下：

	附註	二零二二年 港幣千元
物業、廠房及設備	14	828
使用權資產	16(b)	230
無形資產	17	29
現金及銀行結餘		37,591
貿易應收款及應收保固金		9,994
預付款、按金及其他應收款		1,487
貿易應付款		(10,786)
其他應付款及應計費用		(13,664)
預收款及其他按金		(8,720)
租賃負債	16(b)	(233)
資產淨值		16,756
減：於二零二二年十二月利合收購事項前完成利合前權益持有人的股息支付		(11,639)
減：已轉讓代價		(86,446)
於特別儲備扣除的金額		(81,329)

利合收購事項之現金流量分析如下：

	二零二二年 港幣千元
現金代價	(86,446)
已收購現金及銀行結餘	37,591
計入投資活動所得現金流量之現金及銀行結餘流出淨額	(48,855)

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 36. 綜合現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

除了附註15及16所披露的有關添置租賃投資物業、提早終止租賃合約添置使用權資產及租賃負債外，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概無主要非現金交易的投資及融資活動。

## (b) 融資活動產生的負債變動

	銀行借款 港幣千元	租賃負債 港幣千元 (附註)
於二零二一年一月一日	—	63,406
以下各項變動：		
— 自融資活動流入	80,000	—
— 自融資活動流出	(80,191)	(34,148)
利息開支	191	3,044
非現金交易	—	40,730
匯兌調整	—	1,052
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	—	74,084
以下各項變動：		
— 自融資活動流入	674,563	—
— 自融資活動流出	(613,190)	(41,425)
利息開支	8,475	5,526
非現金交易	—	106,193
匯兌調整	(1,666)	(6,011)
於二零二二年十二月三十一日	68,182	138,367

附註：截至二零二二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港幣30,442,000元(二零二一年：港幣21,705,000元)及港幣41,425,000元(二零二一年：港幣34,148,000元)。



**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**37. 資本承擔**

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
於合營公司的資本投資	2,898	3,140
收購物業、廠房及設備以及無形資產項目	4,819	7,940
	<b>7,717</b>	11,080

**38. 或然負債**

於二零二二年十二月三十一日，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，金額分別約為港幣95,114,000元(二零二一年：港幣101,325,000元)及港幣215,415,000元(二零二一年：港幣147,456,000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，金額分別為港幣56,818,000元(二零二一年：無)、港幣34,091,000元(二零二一年：無)及港幣22,727,000元(二零二一年：無)，以確保合約的履行及結算時的品質保證，其構成上市規則第14A章定義的關連交易。

**39. 關聯方披露**

下表載列於二零二二年十二月三十一日，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
中國海外	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)

二零二二年十二月三十一日

## 39. 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14A章所界定之關連交易或持續關連交易：

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>中建集團及其附屬公司(不包括中國海外及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>130,680</b>	106,242
已付租金開支	(ii)	<b>4,661</b>	—
<b>中國海外及其附屬公司(不包括中國海外發展、中國建築國際及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>12,153</b>	2,459
已付租金開支	(ii)	<b>2,805</b>	3,695
<b>中國海外發展、中國建築國際及其附屬公司(同級附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>1,556,977</b>	1,040,425
已付租金及水電費支出	(ii)	<b>135,981</b>	116,281
<b>其他關聯公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>411,948</b>	331,950
已付租金開支	(ii)	<b>617</b>	6,857

附註：

- (i) 物業管理收入及增值服務收入基於各份合約所訂價格收取。
- (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本年度添置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。

## (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38。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 39. 關聯方披露(續)

## (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23及29。

## (d) 主要管理層人員的薪酬

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
短期福利	43,860	50,143
定額供款計劃供款	964	3,257
向主要管理層人員支付的薪酬總額	44,824	53,400

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)

二零二二年十二月三十一日

## 40. 按類別劃分的金融工具

本集團於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的所有金融資產及負債分別分類為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

按攤銷成本列賬的各項金融資產及金融負債，其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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應收款	2,120,738	1,369,134
按金及其他應收款	653,303	397,871
計入應收關聯方結餘的金融資產	688,230	512,689
現金及銀行結餘	4,691,120	4,283,374
	<b>8,153,391</b>	6,563,068

## 按攤銷成本列賬的金融負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應付款	1,516,951	776,486
計入其他應付款的金融負債	393,096	728,431
自管理物業收取的臨時款項	1,471,419	1,543,226
計入預收款及其他按金的金融負債	481,332	436,437
計入應付關聯方結餘的金融資產	68,092	8,140
銀行借款	68,182	—
租賃負債	138,367	74,084
	<b>4,137,439</b>	3,566,804

## 41. 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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

### 42. 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及應收保留金、按金及其他應收款、應收／(付)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。

#### 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港幣4,691,120,000元(二零二一年：港幣4,283,374,000元)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／減少約港幣11,728,000元(二零二一年：港幣10,708,000元)。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，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。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

## 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應收保留金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應收保留金的收債。

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)，以及於二零二二年及二零二一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。

於二零二二年十二月三十一日

	12個月預期				
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款及應收保留金	—	—	—	2,290,632	2,290,632
按金及其他應收款					
— 正常*	576,375	—	—	—	576,375
— 全面覆蓋*	26,108	—	—	—	26,108
— 非全面覆蓋*	—	135,322	—	—	135,322
應收直接控股公司款	—	—	—	2,170	2,170
應收其他同級附屬公司款	—	—	—	486,491	486,491
應收其他關聯公司款(貿易)	—	—	—	114,312	114,312
應收其他關聯公司款(非貿易)					
— 正常*	85,257	—	—	—	85,257
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	2,747,938	—	—	—	2,747,938
已計入現金及銀行結餘之定期存款(尚未逾期)	1,943,182	—	—	—	1,943,182
	5,378,860	135,322	—	2,893,605	8,407,787

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

於二零二一年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 港幣千元
	第一階段 港幣千元	第二階段 港幣千元	第三階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
貿易應收款及應收保留金	—	—	—	1,524,891	1,524,891
按金及其他應收款					
— 正常*	330,169	—	—	—	330,169
— 全面覆蓋*	3,867	—	—	—	3,867
— 非全面覆蓋*	—	142,803	—	—	142,803
應收直接控股公司款	—	—	—	408	408
應收同級附屬公司款	—	—	—	338,744	338,744
應收其他關聯公司款(貿易)	—	—	—	81,140	81,140
應收其他關聯公司款(非貿易)					
— 正常*	92,397	—	—	—	92,397
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	3,298,152	—	—	—	3,298,152
已計入現金及銀行結餘之定期存款 (尚未逾期)	985,222	—	—	—	985,222
	4,709,807	142,803	—	1,945,183	6,797,793

就貿易應收款及應收保留金(當中本集團就減值應用簡化方法)而言,資料於財務報表附註21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)

二零二二年十二月三十一日

## 42. 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。

於二零二二年十二月三十一日，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568,807,000元(相當於約港幣646,372,000元)(二零二一年：人民幣887,223,000元(相當於約港幣1,092,639,000元))及港幣700,000,000元(二零二一年：港幣700,000,000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三年(二零二一年：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%(二零二一年：年利率為香港銀行同業拆息加1.35%或1.50%)，到期日將按年檢討。

本集團金融負債於報告期末按合約未貼現付款呈列之到期情況如下：

於二零二二年十二月三十一日

	少於一年或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應付款	1,516,951	—	—	—	1,516,951
其他按金及其他應付款	874,428	—	—	—	874,428
自管理物業收取的臨時款項	1,471,419	—	—	—	1,471,419
應付同級附屬公司款	35,217	—	—	—	35,217
應付其他關聯公司款	32,875	—	—	—	32,875
銀行借款	69,839	—	—	—	69,839
租賃負債	57,481	35,866	43,987	17,451	154,785
	4,058,210	35,866	43,987	17,451	4,155,514



**財務報表附註(續)**

二零二二年十二月三十一日

**42. 財務風險管理目標及政策(續)**

## 流動資金風險(續)

於二零二一年十二月三十一日

	少於一年或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應付款	776,486	—	—	—	776,486
其他按金及其他應付款	728,431	—	—	—	728,431
自管理物業收取的臨時款項	1,543,226	—	—	—	1,543,226
應付直接控股公司款	1,084	—	—	—	1,084
應付同級附屬公司款	5,081	—	—	—	5,081
應付其他關聯公司款	1,975	—	—	—	1,975
租賃負債	46,183	14,543	21,826	772	83,324
	3,102,466	14,543	21,826	772	3,139,607

**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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

**43. 比較金額**

地區分部資料的呈列已於年內重新界定，進一步詳情見財務報表附註4。因此，截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較地區分部資料已被重列，以與本年度的呈列及披露資料保持一致。

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 44. 本公司財務狀況表

	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	787	1,436
使用權資產	11,419	1,194
附屬公司投資	460,451	460,451
<b>非流動資產總值</b>	<b>472,657</b>	463,081
<b>流動資產</b>		
預付款、按金及其他應收款	506	1,666
應收直接控股公司款	843	—
應收附屬公司款	82,338	112,409
現金及銀行結餘	37,042	23,599
<b>流動資產總值</b>	<b>120,729</b>	137,674
<b>流動負債</b>		
其他應付款及應計費用	23,880	35,373
應付附屬公司款	170,573	142,045
應付同級附屬公司款	304	383
應付其他關聯公司款	17	14
應付所得稅	30,682	19,704
租賃負債	2,606	1,204
<b>流動負債總值</b>	<b>228,062</b>	198,723
<b>流動負債淨值</b>	<b>(107,333)</b>	(61,049)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>365,324</b>	402,032
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	9,234	—
<b>資產淨值</b>	<b>356,090</b>	402,032
<b>權益</b>		
已發行股本	3,287	3,287
儲備(附註)	352,803	398,745
<b>權益總額</b>	<b>356,090</b>	402,032

## 財務報表附註(續)

二零二二年十二月三十一日

## 44. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備概要如下：

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	9,665	156,530	166,195
年內溢利及年內全面收益總額	—	461,156	461,156
中介控股公司就以股份為基礎之付款作出之 注資	8,048	—	8,048
二零二零年末期股息	—	(138,048)	(138,048)
二零二一年中期股息	—	(98,606)	(98,606)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	<b>17,713</b>	<b>381,032</b>	<b>398,745</b>
年內溢利及年內全面收益總額	—	<b>276,444</b>	<b>276,444</b>
中介控股公司就以股份為基礎之付款作出之 注資	<b>6,300</b>	—	<b>6,300</b>
二零二一年末期股息	—	<b>(197,212)</b>	<b>(197,212)</b>
二零二二年中期股息	—	<b>(131,474)</b>	<b>(131,474)</b>
於二零二二年十二月三十一日	<b>24,013</b>	<b>328,790</b>	<b>352,803</b>

## 45. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二三年三月二十三日批准及授權刊發。

## 五年財務概要

財務資料中海物業集團有限公司本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要(摘錄自截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及年報)載列如下：

## 綜合業績

	截至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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	<b>12,688,968</b>	9,442,035	6,544,877	5,465,521	4,177,531
直接經營成本	<b>(10,668,584)</b>	(7,800,427)	(5,349,433)	(4,375,097)	(3,327,206)
毛利	<b>2,020,384</b>	1,641,608	1,195,444	1,090,424	850,325
其他淨收入及收益	<b>186,282</b>	131,840	121,157	66,154	48,606
自有投資物業之公允價值(虧損)/收益 淨額	<b>(3,067)</b>	(1,902)	(4,790)	2,572	4,345
銷售及行政費用	<b>(465,594)</b>	(428,681)	(339,588)	(395,755)	(336,809)
金融資產減值淨額	<b>(50,538)</b>	(23,542)	(38,162)	(867)	(6,987)
經營溢利	<b>1,687,467</b>	1,319,323	934,061	762,528	559,480
財務費用	<b>(14,001)</b>	(3,235)	(3,161)	(2,352)	(3,239)
應佔合營公司溢利	<b>4,691</b>	1,455	538	177	—
應佔聯營公司溢利	<b>185</b>	191	183	193	200
除稅前溢利	<b>1,678,342</b>	1,317,734	931,621	760,546	556,441
所得稅費用	<b>(397,663)</b>	(331,087)	(224,424)	(216,406)	(148,949)
年內溢利	<b>1,280,679</b>	986,647	707,197	544,140	407,492
以下各項應佔：					
本公司股東	<b>1,273,146</b>	983,872	700,008	537,840	403,189
非控股權益	<b>7,533</b>	2,775	7,189	6,300	4,303
	<b>1,280,679</b>	986,647	707,197	544,140	407,492
本公司股東應佔每股盈利 基本及攤薄(港仙)	<b>38.73</b>	29.93	21.30	16.36	12.27

## 五年財務概要(續)

## 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	114,044	111,409	68,411	56,471	40,935
投資物業	209,159	167,069	162,559	145,898	132,586
使用權資產	83,120	80,840	72,017	61,656	—
無形資產	114,824	59,444	20,948	11,657	6,232
預付土地租金支出	—	—	—	—	1,458
合營公司的投資	9,561	5,399	3,771	3,164	—
聯營公司的投資	329	144	328	145	552
應收關聯公司款	—	92,397	88,894	—	85,842
預付款	16,368	26,260	2,353	5,540	—
遞延稅項資產	46,647	43,450	38,600	35,006	26,427
	<b>594,052</b>	586,412	457,881	319,537	294,032
<b>流動資產</b>					
存貨	970,808	935,295	606,471	418,408	37,142
貿易應收款及應收保留金	2,138,997	1,387,463	846,135	567,562	416,976
預付款、按金及其他應收款	964,948	595,347	384,565	296,091	236,568
預付土地租金支出	—	—	—	—	226
應收直接控股公司款	2,170	408	893	231	384
應收同級附屬公司款	559,524	416,518	129,165	90,220	150,670
應收其他關聯公司款	199,776	114,919	63,559	107,613	32,806
現金及銀行結餘	4,691,120	4,283,374	3,705,703	2,495,693	2,398,559
	<b>9,527,343</b>	7,733,324	5,736,491	3,975,818	3,273,331
<b>流動負債</b>					
貿易應付款	1,516,951	776,486	461,113	427,487	432,691
其他應付款及應計費用	1,287,132	1,103,163	996,575	773,856	722,879
自管理物業收取的臨時款項	1,471,419	1,543,226	1,285,659	544,560	453,406
預收款及其他按金	1,627,512	1,500,803	934,831	740,090	670,591
應付直接控股公司款	—	1,084	—	—	1,547
應付同級附屬公司款	40,684	11,319	18,118	4,332	8,822
應付其他關聯公司款	42,887	12,534	18,269	6,588	2,496
應付所得稅	248,356	226,612	213,422	177,439	118,286
銀行借款	68,182	—	—	—	—
租賃負債	53,678	41,245	24,794	22,044	—
	<b>6,356,801</b>	5,216,472	3,952,781	2,696,396	2,410,718
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,170,542</b>	2,516,852	1,783,710	1,279,422	862,613
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,764,594</b>	3,103,264	2,241,591	1,598,959	1,156,645

## 五年財務概要(續)

## 綜合資產淨值(續)

	於十二月三十一日				
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債					
租賃負債	84,689	32,839	38,612	32,461	—
遞延稅項負債	16,922	17,925	18,673	31,795	22,249
	101,611	50,764	57,285	64,256	22,249
資產淨值	3,662,983	3,052,500	2,184,306	1,534,703	1,134,396
權益					
本公司股東應佔權益					
已發行股本	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287
儲備	3,608,063	2,996,751	2,145,544	1,510,586	1,121,902
	3,611,350	3,000,038	2,148,831	1,513,873	1,125,189
非控股權益	51,633	52,462	35,475	20,830	9,207
權益總額	3,662,983	3,052,500	2,184,306	1,534,703	1,134,396

## 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 辦公二層東及西側	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%
中國四川省青羊區騰飛大道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)
中國北京市石景山區城興街85號院金璽公館的68個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市石景山區古盛路36號院金鑫閣的121個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市大興區亦莊鎮鹿華路9號的93個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國成都市天府新區華陽美岸路一段66號的1,581個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國四川省成都市高新西區匯川街166號中海國際購物公園的378個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省大連市沙河口區金盾路中海天賦山的15個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省大連市中山區Zhuyuxi Street 60-3號的149個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國佛山市南海區八東路1號中海錦城的715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)
中國江西省贛州市章貢區五指峰路20號的149個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市中海譽城一北苑洋房的2,622個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣州市天河區珠江新城花城大道86號中海花城灣的54個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國沈陽市于洪區中海城的1,092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585個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省瀋陽市渾南區雙深路智慧三街33-32號中海康城的25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343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220個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省吉林市豐滿區恒山東路1455號的51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)
中國吉林省吉林市船營區越北鎮霧淞西路135號的190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820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921個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國山東省青島市市北區杭州路28號中海臨安府的56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134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91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817個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省揭陽普寧市中信華府的67個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市嘉定區德園路1259弄溪岸瀾庭的115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%
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1,608個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市濱海新區塘沽京津塘高速公路與威海路交口的天津濱海壹號的48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289個車位	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喀什東路1029號的306個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江蘇省無錫市經開區觀山路196號的67個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江蘇省無錫市經開區和暢路288號的182個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江蘇省無錫市經開區南湖大道的853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)
中國銀川市金鳳區六盤山路、塔渠街中海國際社區的 525個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省長春市南關區臨河街8377號中海國際廣 場的121個車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省長春市綠園區南陽路中海的287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1,763 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101個 停車位	停車場	租賃業權	100%
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120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52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](http://www.copl.com.hk)

