



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



(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號：2669

潮起香江 經營幸福

中海物業成立40周年

PULSING FROM HONG KONG

MANAGING HAPPINESS FOR 40 YEARS



INTERIM REPORT
中期報告 | 2026

目錄 CONTENTS

2	公司資料	70	Corporate Information
4	主席報告書	72	Chairman's Statement
10	管理層討論及分析	78	Management Discussion & Analysis
28	簡明綜合損益表	96	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
29	簡明綜合全面收益表	97	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
30	簡明綜合財務狀況表	98	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
32	簡明綜合權益變動表	100	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
34	簡明綜合現金流量表	102	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
36	簡明財務報表附註	104	Notes to the Condensed Financial Statements
64	企業管治及其他資料	132	Corporate Governance and Other Information
69	股東資訊	137	Information for Shareholders



公司資料

(截至二零二六年八月二十日，即本中期報告日期)

董事會

執行董事

張貴清(主席)

肖俊強(行政總裁)

甘沃輝(財務總監)

非執行董事

劉慧明

吳溢穎

獨立非執行董事

容永祺

蔡榮星

李鎮強

委員會

審核委員會

容永祺(主席)

蔡榮星

李鎮強

提名委員會

張貴清(主席)

容永祺

蔡榮星

李鎮強

吳溢穎

薪酬委員會

蔡榮星(主席)

張貴清

容永祺

李鎮強

可持續發展督導委員會

李鎮強(主席)

張貴清

肖俊強

容永祺

蔡榮星

授權代表

張貴清

肖俊強

甘沃輝(肖俊強的替任代表)

公司秘書

黃綺華

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座7樓703室

電話: (852) 2988 0600

傳真: (852) 2988 0606

香港分行辦事處

香港灣仔

軒尼詩道139號及駱克道138號

中國海外大廈19樓

電話: (852) 2823 7088

傳真: (852) 3102 0683

公司資料(續)

(截至二零二六年八月二十日，即本中期報告日期)

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

* 為滬港通及深港通的合資格港股通股份之一

公司網頁

www.copl.com.hk

二零二六年財務日誌

中期業績公告	八月二十日
中期股息除淨日	九月十一日
暫停辦理股份過戶 登記手續	九月十五日至 九月十七日 (首尾兩天 包括在內)
中期股息記錄日	九月十七日
中期股息派發日	十月五日

主席報告書

本人欣然公佈中海物業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」或「中海物業」）截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本集團於過去六個月的營業額為人民幣7,484.8百萬元，較去年同期的人民幣7,160.8百萬元*上升4.5%，經營溢利下跌10.5%至人民幣923.4百萬元（二零二五年：人民幣1,031.9百萬元*）。本公司普通股權持有人應佔溢利減少9.0%至人民幣700.6百萬元（二零二五年：人民幣770.2百萬元*）。每股基本及攤薄盈利為人民幣21.33仙（折合約為港幣24.27仙）（二零二五年：人民幣23.45仙*（折合約為港幣25.24仙*））。股東權益平均回報率為23.2%（二零二五年：28.8%*）。在充分考慮行業情況、本公司股息政策、資本市場期望、中期業績表現及未來業務發展所需後，董事會宣佈就截至二零二六年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣10.0仙（二零二五年：港幣9.0仙），較去年同期上升11.1%。

附註*：由於中建物業管理有限公司共同控制下的業務合併而重新表述比較數據。

二零二六年上半年，國際環境更加複雜多變，全球經濟增長動能疲弱，國際貨幣基金組織（「IMF」）七月下調全年經濟增長預期至3.0%；主要經濟體表現分化，地緣衝突與經貿摩擦頻發。面對外部環境的不確定性，中國經濟延續了總體平穩、向新向優的發展態勢，IMF同期上調中國增長預期，充分印證長期向好的基本面沒有改變，發展具備充足韌性、廣闊潛力與堅實支撐。期內，房地產市場仍在調整，物業行業亦處於變革與調整的關鍵階段，發展邏輯由規模擴張向高質量發展和提質增效轉變，回歸服務本源，以價值為先。隨著「十五五」規劃全面開局落地，物業管理作為基層治理、城市運營、居民美好生活的重要支撐，戰略價值持續凸顯；城市更新、老舊小區改造、便民生活圈建設、智慧物業、低碳運營等政策機遇不斷拓寬行業增量空間；品牌卓著、運營規範、品質領先的頭部物企憑藉綜合競爭優勢，更易把握政策紅利與市場增量，迎來高質量發展的機遇期。

主席報告書(續)

二零二六年是本集團「十五五」戰略規劃的開局之年，中海物業作為頭部物企，憑藉資源稟賦、品牌優勢、規模效應與長期積累的運營實力，持續鞏固行業領先地位。本集團以「中海式物業管理現代化」為中長期戰略目標，全面落實「1345」戰略規劃部署，以穩居行業綜合實力第一梯隊為主線，上半年圍繞「穩增長、提品質、促創新、強隊伍、守底線」的工作思路，扎實推進各項經營工作，取得階段性成效。

深耕拓局穩擴版圖。聚焦「高合約額、高轉化率、高效益」項目，深耕商業、公建、城市服務等重點業態。商業業態新簽北京豐台創新中心、中國移動北京公司、農業銀行深圳分行等；公建業態新簽重慶大學沙坪壩校區、中山文化藝術中心等；城市服務業態新簽銀川市西夏區城鄉環衛一體化等；大客戶合作深度持續提升，城市運營邊界穩步拓展。在港澳，獲批香港房屋局屯門青發街簡約公屋，助力改善基層家庭居住條件；中標香港古洞北新發展區首個公營房屋古雋邨、澳門暫住房樂居及悅居等，鞏固住宅市場龍頭地位；新簽香港高鐵西九龍站、中國客運碼頭、港澳客輪碼頭及港珠澳大橋港方口岸，築牢口岸安全防線；中標灣仔北至鰂魚涌及啟德發展區海濱長廊，文旅業務版圖不斷延伸；首次中標香港中醫醫院及西貢街市。穩居香港最大物業管理服務商及港澳地區最大中資物業服務企業的龍頭地位，香港市場份額佔比連續五年排名第一。截至報告期末，本集團進駐171座城市（含香港及澳門），在管物業項目2,424個，服務面積超過4.95億平方米，持續服務超過100家世界500強企業客戶。

主席報告書(續)

匠心築品升級體驗。圍繞「好房子+好服務」深化「好服務」體系建設。基於業主真實反饋及第三方專業調研，歸納形成「3663」好服務需求框架：「3心」確保「安心、舒心、暖心」的居住體驗，「6防」解決「防火、防盜、防墜、防災、防電、防擾」的安全顧慮，「6不」守護「不髒、不亂、不吵、不斷、不禿、不臭」的宜居環境，「3快」保障服務需求獲得「響應快、應急快、閉環快」高效回應；緊扣需求推動分級服務標準落地，完善服務關鍵指標體系，加強項目精細化管理；落實物業服務質量提升行動，強化項目現場品質管理；鼓勵內部競爭，開展各地滿意度比拼活動；因項目施策，建立分級差異化獎懲督導機制，針對重點項目實施專項幫扶。推動服務品質與客戶體驗雙升級，整體服務品質持續優化，客戶滿意度保持高位。

多元增值釋放價值。社區增值服務品牌「優你互聯」依託社區資源優勢，以社區家庭全生命週期需求為核心，深化社區空間運營、不動產增值服務及社區生活服務三大業務佈局，不斷拓展資產運營、房屋租售、家居裝修、社區零售、家政服務、文化旅遊等業務，積極培育「一老一小一寵」等創新領域，推動社區增值服務規模化、專業化、生態化發展。工程增值服務品牌「海博工程」圍繞「物業+工程服務」戰略，以工程專業能力賦能基礎物業服務，深化智慧運維、新能源充電、電梯更新及加裝、供應鏈服務等核心業務佈局，憑藉專業化運營能力和資源整合優勢，提供設備設施全生命週期的綜合解決方案，持續提升項目品質、運營效率和資產價值。商業服務品牌「海納萬商」持續耕耘寫字樓、商業綜合體、產業園區、物流園、酒店等領域，與多個行業頭部客戶建立深度合作，提供全週期商業物業管理服務。作為行業領

主席報告書(續)

先的商業物業管理企業，對標國際標準，多維度夯實標準化服務能力；以貫穿項目全生命週期為主線，聚焦典型業態項目的綜合管理能力、商企資源挖掘能力及智慧化建設能力，以全業務鏈資產運營為新的發展動力。

數智驅動賦能轉型。子公司「興海物聯」深耕科技賦能主業，夯實品牌核心價值。依託「星啟數字化平台」持續迭代升級，完善品牌專屬數字化服務生態，推進數字化轉型落地。立足城市運營業務方向及「星啟」核心技術積累，全域上線項目運營管理平台標準化工單體系，全面覆蓋住宅及商寫業態，在逾700個項目投入使用，推動現場管理向標準化、體系化轉型；圍繞《AI應用場景全景圖》的五大類80個重點場景，積極探索人工智能在經營管理和客戶服務的創新應用。科創實力穩步精進，核心技術壁壘持續加固，自研「星啟城市服務運營管理平台」榮獲2025年度中建集團數字化轉型成果評選一等獎，有力支撐中海物業「城市空間綜合運營服務商」戰略定位。公司承接的中建股份重點科研課題順利完成國內外專業查新認證，整體成果達到「國際先進」水平，部分核心技術達「國際領先」，充分彰顯本集團數字化科創核心實力。

聚才強企激發活力。本集團堅持「人才興企」戰略，秉持「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才管理理念，將員工視為企業發展和價值創造的源泉。期內，本集團持續深化組織變革與人才體系建設，夯實戰略落地的組織人才支撐。組織管控維度，緊扣業務實現平台和城市公司的彈性升降，有效統籌區域均衡發展，提升整體管控效能。業態統籌層面，整合業態資源、統籌職能管控，通過人員優化與薪酬機制改革盤活人力效能，實現人力價值高效釋放。成本管

主席報告書(續)

控環節，搭建全覆蓋、閉環式人力成本管控體系，覆蓋全類型用工，建立科學化預算管控與動態預警機制，依託數字化實現人力管理數據化、精細化。人才建設層面，常態化開展三級幹部盤點診斷，健全幹部能上能下機制，有效優化隊伍結構，全面激活組織活力。

踐行使命彰顯擔當。中海物業秉持「我們經營幸福」的企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，竭力成為城市空間的綜合運營服務商。我們提出「好時節、好物業、好社區」的品牌主張（統稱為「三好」）。通過「三好」描繪「中海式物業管理現代化」的美好圖景，以響應客戶、行業、社會等多方關切，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。上半年，品牌影響力不斷提升，榮獲「2026中國物業服務百強企業TOP3」及「2026中國國有物業服務企業綜合實力100強第2名」等多項嘉獎。位列MSCI中國全股票小盤指數成份股，獲納入滬港通、深港通及恒生物業服務及管理指數，獲得資本市場充分肯定。可持續發展方面，將ESG理念融入經營全過程，深化節能改造、新能源充電運營、綠色低碳等實踐；積極履行央企責任，參與基層治理與鄉村振興；獲評「2026中國物業服務ESG發展優秀企業TOP1」、「卓越ESG企業大獎」及「碳中和先鋒大獎」等權威榮譽。

一九八六年，潮起香江，中海物業開啟服務千家萬戶的發展歷程，40年深耕積累了深厚的品牌、客戶、管理與人才基礎，這正是本集團面對行業新變化新要求的核心優勢。展望下半年，本集團將立足既有優勢，緊扣「十五五」戰略規劃總體要求，持續突出「穩」與「新」。聚焦穩健增長，持續積蓄高質量發展動能。堅持以高品質服務夯實經營基本盤，以標準化、標桿化運營鞏固服務根基，持續拓寬市場化拓展增量、擴大優質業態佈局。深耕存量項目價值挖掘，精細化盤活現有資源，全面釋放量經營潛力，實現提質增效與價值增值雙向提升。聚

主席報告書(續)

聚焦高質量發展，深化經營提質、管理提效，全方位夯實經營發展質量。聚焦改革創新，加速培育落地創新業務，打造AI智慧成長型企業，以機制革新、業務創新構築差異化核心競爭優勢。聚焦人才隊伍建設，強化責任擔當與實幹作風，激活組織內生動力。本集團將以成立40周年的優異答卷，為「十五五」高質量發展開好局、起好步。

展望未來，中海物業將持續以砥礪前行的領潮姿態，推動傳統物業向現代化服務轉型，以「科技創新、跨界合作」路徑實現「中海式物業管理現代化」，以「標桿項目、保值增值」呈現現代化專業水平的價值，以「人才隊伍、企業風貌」彰顯現代化管理水平的表現，全面推進生態鏈合作、服務體系、科技應用、品牌建設、人才隊伍及基礎管理的現代化建設。

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

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二六年八月二十日

管理層討論及分析

業務回顧

收益及營運業績

本集團是中華人民共和國（「中國」）領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、航空、高鐵、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。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，以鞏固我們於主航道上作為知名中、高端物業管理服務供應商的 brand 知名度。

憑藉集團的品牌價值、口碑及規模優勢，我們穩步擴大客戶資源及業務規模，主要透過均衡及豐富的市場業態以持續獲得不同項目。其中，如去年年報所述，為落實本集團作為城市空間的綜合運營服務商的戰略定位，本集團向中國建築集團有限公司之全資附屬公司 — 中建物業管理有限公司（「目標公司」）注資人民幣39.0百萬元以取得70%控股權，令其成為本集團附屬公司，進一步鞏固了本集團的收入來源並提升市場競爭力。根據會計準則，目標公司的財務報表以合併會計法併入本集團的綜合財務報表，截至二零二五年六月三十日止六個月的比較數據亦因而被重新表述。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

過去六個月，物業管理市場仍受整體經濟環境影響，整個行業整體均面對降價、退盤／不續約等因素的困擾。面對嚴峻挑戰，本集團秉持穩健作風，靈活應對市場風險及機遇，成功接獲新增訂單37.0百萬平方米，當中85.9%來自獨立第三方。新簽約總額約達人民幣2,145.4百萬元。同時，本集團持續進行虧損項目治理及優化業務結構，在平衡取捨規模與效益的利益關係下，約滿／退盤項目為19.2百萬平方米。

於二零二六年六月三十日，在管面積較去年年底增加3.7%或17.8百萬平方米至495.4百萬平方米(於二零二五年十二月三十一日：477.6百萬平方米)。

下表載列於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團按項目來源新增訂單的明細：

	新增在管面積		新簽訂合約額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
項目來源：			
中建及中國海外集團(附註)	5.2	14.1%	351.7
獨立第三方	31.8	85.9%	2,145.4
加總	37.0	100.0%	2,497.1

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

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

近年，住戶增量市場受內地地產行業深度調整下行影響，令合約轉化率放緩，同時存量市場經營及價格競爭環境亦漸趨激烈，抑壓行業過往快速擴張形勢，行業必需急速求變。因此，本集團竭力成為城市空間的綜合運營服務商，並推動客戶資源縱向及橫向挖掘，除穩固已有客戶資源，亦積極挖掘新型客戶資源，實現多業態並進。期內，新增訂單中，非住宅項目面積佔比較多，為76.8%(當中，城市運營類佔61.1%)，其餘23.2%為住宅項目。而新簽訂的合約額分別約達人民幣1,622.3百萬元及人民幣874.8百萬元。

下表載列於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團按項目類型新增訂單的明細：

	新增在管面積		新簽訂合約額
	百萬平方米	百分比	人民幣百萬元
項目類型：			
住宅項目	8.6	23.2%	874.8
非住宅項目	28.4	76.8%	1,622.3
— 商寫園區類	5.8	15.7%	790.9
— 城市運營類	22.6	61.1%	831.4
加總	37.0	100.0%	2,497.1

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

由於中國房地產市場仍處調整轉型過程，資產價格下跌，供強需弱矛盾突出，物業管理行業位處產業鏈下游，整體增幅持續放緩。面對經濟環境嚴峻挑戰，本集團靈活應對市場變化，及時調整經營策略，截至二零二六年六月三十日止六個月，整體收益較去年同期上升約4.5%至人民幣7,484.8百萬元(二零二五年：人民幣7,160.8百萬元(重新表述))，主要由於物業管理服務在管面積的持續增長，惟升幅受增值服務業務需求下降及停車位銷售下跌而部分抵銷。

下表載列於二零二六年上半年內，本集團的收益明細：

	二零二六年 收益		二零二五年 收益		變化	
	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	81.2%	6,075,295	77.4%	5,544,432	530,863	9.6%
— 酬金制	1.7%	126,700	1.7%	123,246	3,454	2.8%
	82.9%	6,201,995	79.1%	5,667,678	534,317	9.4%
增值服務：						
— 非住戶	9.8%	732,824	12.0%	857,815	(124,991)	(14.6)%
— 住戶	7.0%	524,567	8.5%	607,989	(83,422)	(13.7)%
	16.8%	1,257,391	20.5%	1,465,804	(208,413)	(14.2)%
停車位買賣業務	0.3%	25,392	0.4%	27,291	(1,899)	(7.0)%
加總	100.0%	7,484,778	100.0%	7,160,773	324,005	4.5%

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

面對行業正處於由增量擴張轉向存量競爭的提質變革調整期，本集團堅定夯實作為頭部物企的領先地位，持續深耕基礎服務質效，不斷提升項目履約質量以提升客戶滿意度。二零二六年上半年，傳統物管市場受剛性人力成本高企影響，直接經營成本升幅高於收益增長速度，上升7.1%至人民幣6,371.4百萬元(二零二五年：人民幣5,950.4百萬元(重新表述))。因此，毛利率下降至14.9%(二零二五年：16.9%(重新表述))，毛利亦較去年同期減少8.0%至人民幣1,113.4百萬元(二零二五年：人民幣1,210.4百萬元(重新表述))。本集團仍一如既往，積極透過減省物資及能耗成本、降低雜費及加大分包力度等嚴格的成本管控措施約束直接經營成本的增幅。

本期其他淨收入及收益為人民幣64.9百萬元(二零二五年：人民幣54.1百萬元(重新表述))，主要為來自銀行存款的有效庫務資金管理而帶來利息收入人民幣39.1百萬元及稅務優惠政策補助及政府補貼人民幣12.8百萬元，加上因人民幣匯率升值產生的匯兌收益淨額扣除其他費用後之人民幣13.0百萬元所致。

期內投資物業之公允價值變動虧損輕微，為人民幣1.6百萬元(二零二五年：公允價值變動虧損人民幣4.8百萬元)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

經扣除本期的銷售及行政費用人民幣183.3百萬元(二零二五年：人民幣153.7百萬元(重新表述))及金融資產及合同資產的淨減值計提人民幣69.9百萬元(二零二五年：人民幣74.0百萬元(重新表述))後，經營溢利下降10.5%至人民幣923.4百萬元(二零二五年：人民幣1,031.9百萬元(重新表述))。銷售及行政費用上升19.3%，主要由於(i)我們於上半年透過架構調整，歸集前線後勤人員至共享中心，以提升營運效能；(ii)為提升服務品質加大了研發費用；及(iii)投入增加「仟蟻集採」城市運營採購平台的覆蓋率，以達致規模化降本成效。金融資產及合同資產的淨減值較去年同期下降，主要由於以下因素的複合效應：(i)貿易應收款撥備水平由去年年底11.1%下降至期末9.6%(於二零二五年六月三十日：8.8%(重新表述))，因而期內貿易應收款減值下跌至人民幣63.8百萬元(於二零二五年：人民幣72.2百萬元(重新表述))；及(ii)其他應收款款項淨減值人民幣6.1百萬元(二零二五年：淨減值人民幣1.8百萬元)。

由於除稅前溢利下跌，所得稅費用按不同地域應課稅率計提下，較去年同期減少14.2%至本期人民幣220.6百萬元(二零二五年：人民幣257.2百萬元(重新表述))。其中，就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的預扣所得稅計提人民幣14.9百萬元(二零二五年：人民幣24.1百萬元)已於本期入賬。

總結，截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司普通股權持有人應佔溢利達人民幣700.6百萬元(二零二五年：人民幣770.2百萬元(重新表述))，較去年同期下跌9.0%。

管理層討論及分析(續)

分部資料

物業管理服務

於二零二六年上半年，在平衡取捨規模與效益及持續進行虧損項目治理與優化業務結構的前提下，在管面積較去年年底增加17.8百萬平方米至495.4百萬平方米，其來自獨立第三方的在管面積比例為43.3%（於二零二五年十二月三十一日：42.7%）。

下表載列於期末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二六年六月三十日		於二零二五年十二月三十一日	
	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	281.0	56.7%	273.5	57.3%
獨立第三方	214.4	43.3%	204.1	42.7%
加總	495.4	100.0%	477.6	100.0%

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

於二零二六年六月三十日，非住宅在管面積佔比為33.4%（於二零二五年十二月三十一日：31.4%），當中，城市運營類佔22.3%（於二零二五年十二月三十一日：20.7%）。

下表載列於期末時本集團按項目類型的在管面積明細：

	於二零二六年六月三十日 在管面積		於二零二五年十二月三十一日 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	329.7	66.6%	327.8	68.6%
非住宅項目	165.7	33.4%	149.8	31.4%
— 商寫園區類	55.0	11.1%	51.0	10.7%
— 城市運營類	110.7	22.3%	98.8	20.7%
加總	495.4	100.0%	477.6	100.0%

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

於截至二零二六年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之82.9%(二零二五年：79.1%(重新表述))，較去年同期增加9.4%至人民幣6,202.0百萬元(二零二五年：人民幣5,667.7百萬元(重新表述))，增幅主要來自在管面積的提升，當中，新擴展之城市運營業務發展如期，收入增幅及速度尤其顯著。

期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之98.0%及2.0%(二零二五年：分別佔97.8%(重新表述)及2.2%(重新表述))。

下表載列於期內本集團物業管理服務分部收益的明細：

	截至六月三十日止半年度					
	二零二六年		二零二五年		變化	
	分部收益		分部收益			
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
			(重新表述)			
物業管理服務：						
包幹制	6,075,295	98.0%	5,544,432	97.8%	530,863	9.6%
— 住宅類	3,879,828	62.6%	3,630,422	64.0%	249,406	6.9%
— 商寫園區類	818,985	13.2%	753,275	13.3%	65,710	8.7%
— 城市運營類	1,376,482	22.2%	1,160,735	20.5%	215,747	18.6%
酬金制	126,700	2.0%	123,246	2.2%	3,454	2.8%
加總	6,201,995	100.0%	5,667,678	100.0%	534,317	9.4%

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

於二零二六年六月三十日，包幹制和酬金制的在管面積比率為84.7%對15.3%（於二零二五年十二月三十一日：84.3%對15.7%）。

下表載列於期末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二六年六月三十日 在管面積		於二零二五年十二月三十一日 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	419.6	84.7%	402.4	84.3%
酬金制的物業管理合同	75.8	15.3%	75.2	15.7%
加總	495.4	100.0%	477.6	100.0%

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

期內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的分部毛利率分別為11.1%及100.0%（二零二五年：分別為13.5%（重新表述）及100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率為13.0%（二零二五年：15.4%（重新表述））。包幹制毛利率下跌主要由於傳統物業管理市場受制於降價、退盤及人力成本高企等各項因素。然而本集團仍積極透過減省物資及能耗成本、降低雜費及加大分包力度等多項措施，舒緩成本上升壓力。

整體而言，於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部毛利比去年同期下跌8.1%至人民幣803.5百萬元（二零二五年：人民幣874.5百萬元（重新表述））。

下表載列於期內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	截至六月三十日止半年度					
	二零二六年		二零二五年		毛利變化	
	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比	毛利 人民幣千元	毛利率 百分比 (重新表述)	人民幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	676,781	11.1%	751,211	13.5%	(74,430)	(9.9)%
— 酬金制	126,700	100.0%	123,246	100.0%	3,454	2.8%
加總	803,481	13.0%	874,457	15.4%	(70,976)	(8.1)%

經扣除分部行政費用和貿易應收款及其他應收款款項的淨減值及計及其他收益後，本期物業管理服務分部利潤下跌10.8%至人民幣672.3百萬元（二零二五年：人民幣753.6百萬元（重新表述））。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二六年六月三十日止六個月，非住戶子分部收益佔總收益9.8%（二零二五年：12.0%（重新表述）），比去年同期減少14.6%至人民幣732.8百萬元（二零二五年：人民幣857.8百萬元），主要由於內地地產行業下行及市場價格競爭，減少了整體工程業務量，以及物業發展商對交付前服務（如發展中物業賣場示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）及銷項查驗服務的需求。

下表載列於期內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至六月三十日止半年度			
	二零二六年 子分部收益 人民幣千元	二零二五年 子分部收益 人民幣千元	變化	
			人民幣千元	百分比
非住戶增值服務：				
工程服務	474,655	560,645	(85,990)	(15.3)%
交付前服務	225,696	242,354	(16,658)	(6.9)%
銷項查驗服務	23,994	46,811	(22,817)	(48.7)%
顧問諮詢服務	8,479	8,005	474	5.9%
加總	732,824	857,815	(124,991)	(14.6)%

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

非住戶增值服務(續)

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率為13.3%(二零二五年：13.4%)。期內，內地地產行業深度調整下行帶來激烈價格競爭，令工程類的毛利率普遍下滑，抵銷了交付前業務、銷項查驗服務及顧問服務等項目價格回穩的有利因素。隨子分部收益下跌，子分部毛利下跌15.5%至人民幣97.3百萬元(二零二五年：人民幣115.1百萬元)。

於扣除子分部費用及貿易應收款減值後，非住戶增值服務子分部利潤，較去年同期下跌22.4%至人民幣65.3百萬元(二零二五年：人民幣84.2百萬元)。

住戶增值服務

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

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

住戶增值服務(續)

於截至二零二六年六月三十日止六個月，住戶子分部收益佔總收益7.0%(二零二五年：8.5%(重新表述))，並下跌13.7%至人民幣524.6百萬元(二零二五年：人民幣608.0百萬元)，主要仍受經濟轉型期間，內需消費趨於謹慎下，零售消費、美居服務、商業服務運營及公共空間租賃協助的需求轉趨疲弱，及部分零售消費業務改以代理佣金模式的影響；此外，社區資產經營服務透過二手房產買賣、租賃中介服務，並加大與地產商協作帶來更多的中介服務費用分成，略為舒緩了子分部收益的整體跌幅。

下表載列於期內本集團住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至六月三十日止半年度			
	二零二六年 子分部收益 人民幣千元	二零二五年 子分部收益 人民幣千元	變化	
			人民幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務	317,693	330,390	(12,697)	(3.8)%
居家生活服務及 商業服務運營	206,874	277,599	(70,725)	(25.5)%
加總	524,567	607,989	(83,422)	(13.7)%

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

住戶增值服務(續)

儘管收入下跌，住戶增值服務子分部毛利率仍上升至39.2%（二零二五年：35.2%），主要有賴毛利率較高的社區資產經營服務業務佔比增加所致。整體而言，子分部毛利減少3.8%至人民幣205.6百萬元（二零二五年：人民幣213.8百萬元）。

於扣除子分部費用及貿易應收款減值後，住戶增值服務之子分部利潤較去年同期減少6.7%至人民幣189.2百萬元（二零二五年：人民幣202.7百萬元）。

停車位買賣業務

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

於截至二零二六年六月三十日止六個月，由於出售車位較少，為352個（二零二五年：365個），令停車位買賣業務分部收益較去年同期下跌7.0%至人民幣25.4百萬元（二零二五年：人民幣27.3百萬元），但由於出售車位之成本較低，分部利潤與去年同期相若，約為人民幣7.0百萬元。

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。於二零二六年六月三十日，流動資產淨值為人民幣5,575.2百萬元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣5,202.6百萬元）。

銀行結餘及現金較去年年底減少8.6%至人民幣5,733.3百萬元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣6,270.7百萬元），其中人民幣佔91.6%，而港幣／澳門幣則佔8.4%。

於二零二六年六月三十日，本集團並無銀行借貸（於二零二五年十二月三十一日：本集團之短期無抵押人民幣銀行借貸折合人民幣50.0百萬元，並已於期內償還）。於截至二零二六年六月三十日止六個月，借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為2.2%。

誠如本公司於二零二六年六月三日之公告，本公司與中建財務有限公司（「中建財務」），為本公司中介控股公司中國建築股份有限公司（「中建股份」）於中國成立之附屬公司，訂立金融服務總協議，據此中建財務同意以非獨家基準向本集團提供存款服務、貸款服務及其他金融服務。

期內，本公司一間全資附屬公司與中建股份另一於香港註冊之附屬公司借取兩筆分別為港幣6.0百萬元及港幣35.0百萬元之短期無抵押貸款，前者已於期內償還，後者於期末仍結欠，折合約人民幣30.4百萬元。借貸利息以浮動利率計算，加權平均年利率為3.4%，低於同期可獲香港商業銀行授信額度內協定議息。

管理層討論及分析(續)

匯率波動風險

由於本集團主要在中國之物業管理業務採用人民幣作為收入、應收及應付款項及開支等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。本集團編製綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣，惟匯率波動仍可能因合併後就港澳業務的貨幣換算而影響按人民幣表述的資產淨值及財務業績。倘港元兌人民幣升值／貶值，將錄得按人民幣表述的資產淨值及財務業績的上升／下跌。目前，本集團並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，本集團沒有遭遇或不預期的業務及營運，由於匯率波動而出現任何重大不利影響。

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

資本開支

於截至二零二六年六月三十日止六個月，資本開支(主要為新增之投資物業、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)為人民幣59.2百萬元。

管理層討論及分析(續)

資本承擔及或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團之資本承擔為人民幣19.4百萬元，主要為購置軟件系統相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要向一間同級附屬公司及銀行就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為人民幣477.2百萬元。同時，為替代本集團參加中國海外發展有限公司之旗下項目競標時的若干要求，本公司向其提供公司擔保人民幣20.0百萬元。

除上文所披露外，於二零二六年六月三十日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二六年六月三十日止六個月，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團僱用約37,502名員工（於二零二五年十二月三十一日：38,042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。截至二零二六年六月三十日止六個月，總員工成本約為人民幣2,085.6百萬元（二零二五年：人民幣2,049.3百萬元（重新表述））。

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

簡明綜合損益表

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二五年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
收益	5	7,484,778	7,160,773
直接經營成本		(6,371,383)	(5,950,405)
毛利		1,113,395	1,210,368
其他淨收入及收益	6	64,901	54,102
自有投資物業之公允價值虧損淨額		(1,614)	(4,840)
銷售及行政費用		(183,332)	(153,735)
金融資產及合同資產減值淨額		(69,949)	(73,997)
經營溢利		923,401	1,031,898
財務費用	7	(2,759)	(4,591)
應佔合營公司溢利		1,219	5,451
應佔聯營公司溢利		84	91
除稅前溢利	4, 8	921,945	1,032,849
所得稅開支	9	(220,617)	(257,220)
期內溢利		701,328	775,629
以下人士應佔：			
本公司普通股權持有人		700,583	770,187
非控股權益		745	5,442
		701,328	775,629
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	11	人民幣仙	人民幣仙
基本及攤薄		21.33	23.45

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
期內溢利	701,328	775,629
其他全面虧損		
其後將可能會重新分類至損益的其他全面虧損：		
— 換算附屬公司財務報表之匯兌差額	(14,927)	(7,938)
— 換算聯營公司財務報表之匯兌差額	(15)	(10)
	(14,942)	(7,948)
其後將不會重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益：		
— 換算本公司財務報表之匯兌差額	(21,121)	3,522
經扣除所得稅項後，期內其他全面虧損	(36,063)	(4,426)
期內全面收益總額	665,265	771,203
以下人士應佔：		
本公司普通股權持有人	664,520	765,761
非控股權益	745	5,442
	665,265	771,203

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	131,745	140,488
投資物業	12	150,423	136,737
使用權資產	12	58,138	67,682
無形資產	12	286,758	287,998
於合營公司的投資		19,510	18,291
於聯營公司的投資		179	549
指定按公允價值計入損益的股權投資		—	3,911
預付款		7,815	11,579
遞延稅項資產		139,200	112,717
非流動資產總額		793,768	779,952
流動資產			
存貨	13	609,936	624,895
貿易應收款	14	3,980,423	2,876,764
合同資產		496,517	477,367
預付款、按金及其他應收款		1,165,461	1,109,003
應收直接控股公司款	15	197	1,459
應收同級附屬公司款	15	379,229	631,352
應收其他關聯公司款	15	168,178	174,292
受限制銀行存款		270,253	12,827
現金及銀行結餘		5,733,322	6,270,725
流動資產總額		12,803,516	12,178,684
流動負債			
貿易應付款	16	2,844,040	2,631,061
其他應付款及應付費用		1,102,950	775,912
自管理物業收取的臨時款項		1,091,530	1,152,150
預收款及其他按金		1,768,131	1,960,690
應付最終控股公司款	17	2,120	60
應付同級附屬公司款	17	83,909	55,400
應付其他關聯公司款	17	19,205	21,763
應付所得稅項		266,032	275,021
銀行借款	18	—	50,000
租賃負債		50,411	54,069
流動負債總額		7,228,328	6,976,126

簡明綜合財務狀況表(續)

附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值	5,575,188	5,202,558
總資產減流動負債	6,368,956	5,982,510
非流動負債		
租賃負債	45,702	41,867
遞延稅項負債	11,339	10,302
非流動負債總額	57,041	52,169
資產淨值	6,311,915	5,930,341
權益		
本公司普通股權持有人應佔權益總額		
已發行股本	2,677	2,677
儲備	6,233,042	5,851,796
非控股權益	6,235,719	5,854,473
	76,196	75,868
權益總額	6,311,915	5,930,341

簡明綜合權益變動表

	本公司普通股權持有人應佔									
	物業重估	匯兌波動	中國法定	特別儲備	資本儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額	
	已發行股本	儲備	儲備	儲備	儲備	儲備	儲備	儲備	儲備	儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二六年一月一日(未經審核)	2,677	41,080	(19,121)	585,798	(191,801)	18,751	5,417,089	5,854,473	75,868	5,930,341
期內溢利	-	-	-	-	-	-	700,583	700,583	745	701,328
期內其他全面虧損：										
<u>其後將可能會重新分類至權益的其他全面虧損：</u>										
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	-	-	(14,927)	-	-	-	-	(14,927)	-	(14,927)
換算聯營公司財務報表之匯兌差額	-	-	(15)	-	-	-	-	(15)	-	(15)
<u>其後將不會重新分類至權益的其他全面虧損：</u>										
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	-	(21,121)	-	-	-	-	(21,121)	-	(21,121)
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	(36,063)	-	-	-	700,583	664,520	745	665,265
向附屬公司非控股權益持有人的股息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	(417)	(417)
二零二五年末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(283,274)	(283,274)	-	(283,274)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	2,677	41,080	(55,184)	585,798	(191,801)	18,751	5,834,398	6,235,719	76,196	6,311,915

簡明綜合權益變動表(續)

	本公司普通股權持有人應佔									
	已發行股本 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二五年一月一日，如先前所呈報(已審核)	2,677	41,080	9,983	564,309	(191,427)	18,751	4,665,109	5,110,482	63,526	5,174,008
收購中建物業管理有限公司(附註20)	—	—	—	46	—	—	(5,951)	(5,905)	13,670	7,765
於二零二五年一月一日，經重列(已審核)	2,677	41,080	9,983	564,355	(191,427)	18,751	4,659,158	5,104,577	77,196	5,181,773
期內溢利	—	—	—	—	—	—	770,187	770,187	5,442	775,629
期內其他全面(虧損)/收益：										
<u>其後將可能會重新分類至損益的其他全面虧損：</u>										
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	—	—	(7,938)	—	—	—	—	(7,938)	—	(7,938)
換算聯營公司財務報表之匯兌差額	—	—	(10)	—	—	—	—	(10)	—	(10)
<u>其後將不會重新分類至損益的其他全面收益：</u>										
換算本公司財務報表之匯兌差額	—	—	3,522	—	—	—	—	3,522	—	3,522
期內全面(虧損)/收益總額	—	—	(4,426)	—	—	—	770,187	765,761	5,442	771,203
轉入中國法定儲備	—	—	—	2,378	—	—	(2,378)	—	—	—
來自一家附屬公司非控股權益持有人的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	800	800
註銷一家附屬公司	—	—	—	(378)	—	—	—	(378)	—	(378)
向附屬公司非控股權益持有人的股息支付	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,909)	(5,909)
二零二四年末期股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	(285,708)	(285,708)	—	(285,708)
於二零二五年六月三十日，經重列(未經審核)	2,677	41,080	5,557	566,355	(191,427)	18,751	5,141,259	5,584,252	77,529	5,661,781

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月		
附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
用於經營業務的現金流量淨額	(501,565)	(71,436)
來自投資業務的現金流量		
已收利息	47,122	22,155
購買物業、廠房及設備項目	12 (16,914)	(25,359)
添置無形資產	12 (10,099)	(25,878)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款	(350,000)	(452,515)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款	545,000	457,838
出售物業、廠房及設備項目所得款	381	205
從聯營公司收到的股息	440	—
來自／(用於)投資業務的現金流量淨額	215,930	(23,554)
來自融資業務的現金流量		
租賃付款的利息部分	7 (2,021)	(3,909)
租賃付款的本金部分	(25,356)	(22,130)
銀行借款利息	7 (609)	(682)
其他利息支出	7 (129)	—
銀行借貸提款	61,530	—
銀行借貸還款	(111,530)	—
來自同系附屬公司的墊款	17a 36,039	—
向同系附屬公司償還的墊款	17a (5,274)	—
來自一家附屬公司非控股權益持有人的注資	—	800
向附屬公司非控股權益持有人的股息支付	(417)	(5,909)
用於融資業務的現金流量淨額	(47,767)	(31,830)
現金及現金等額項目減少淨額	(333,402)	(126,820)
本期初的現金及現金等額項目	3,435,725	2,957,250
外幣匯率轉變的影響淨額	(9,001)	(12,522)
本期末的現金及現金等額項目	3,093,322	2,817,908

簡明綜合現金流量表(續)

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
現金及現金等額項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	5,733,322	5,684,758
減：原到期日超過三個月的無抵押銀行存款	(2,640,000)	(2,866,850)
簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目	3,093,322	2,817,908

簡明財務報表附註

1. 一般事項

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

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

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供物業管理服務及向非住戶及住戶提供增值服務；以及停車位買賣。

截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及聯交所證券上市規則之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二五年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

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

本中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二六年八月二十日獲批准刊發。

簡明財務報表附註(續)

2. 主要會計政策

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

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表之會計政策一致。

3. 會計政策及披露變動

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

香港財務報告準則第9號及香港
財務報告準則第7號（修訂本）

金融工具之分類與衡量之修訂本

香港財務報告會計準則年度改進
— 第11卷

香港財務報告準則第1、7、9、10號及
香港會計準則第7號之修訂本

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

簡明財務報表附註(續)

3. 會計政策及披露變動(續)

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

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

¹ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

² 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告會計準則生效後應用(如適用)。

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

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料

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

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

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料(續)

分部資料基準

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

分部間收益及轉移乃參照按當時市場價格向來自第三方的收益所用的定價進行交易。

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績

截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業 管理服務 人民幣千元	增值服務		小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元			
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益(附註5)	6,201,995	732,824	524,567	1,257,391	25,392	7,484,778
分部間收益	65,145	360,718	81,605	442,323	—	507,468
	6,267,140	1,093,542	606,172	1,699,714	25,392	7,992,246
對賬：						
分部間收益對銷						(507,468)
已報告之總收益						7,484,778
經呈報分部業績	672,296	65,312	189,151	254,463	7,006	933,765
對賬：						
公司支出，淨額						(11,820)
除稅前溢利						921,945

簡明財務報表附註(續)

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)(重新表述)

	物業 管理服務 人民幣千元	增值服務		小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元			
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益(附註5)	5,667,678	857,815	607,989	1,465,804	27,291	7,160,773
分部間收益	66,403	402,136	59,903	462,039	—	528,442
	5,734,081	1,259,951	667,892	1,927,843	27,291	7,689,215
<u>對賬：</u>						
分部間收益對銷						(528,442)
已報告之總收益						7,160,773
經呈報分部業績	753,603	84,190	202,688	286,878	7,028	1,047,509
<u>對賬：</u>						
公司支出，淨額						(14,660)
除稅前溢利						1,032,849

簡明財務報表附註(續)

5. 收益

收益資料明細

貨品或服務類型

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

收益確認時間

截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	增值服務					
	物業 管理服務 人民幣千元			小計 人民幣千元	停車位	
		非住戶	住戶		買賣業務	總計
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
在某個時間點轉移的貨品或服務	—	—	375,878	375,878	22,997	398,875
隨著時間的推移轉移的服務	6,201,995	732,824	141,592	874,416	—	7,076,411
來自客戶合約的收益總額	6,201,995	732,824	517,470	1,250,294	22,997	7,475,286
來自其他來源的收益						
— 租金收入	—	—	7,097	7,097	2,395	9,492
來自外部客戶的總收益	6,201,995	732,824	524,567	1,257,391	25,392	7,484,778

簡明財務報表附註(續)

5. 收益(續)

收益資料明細(續)

收益確認時間(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)(重新表述)

分部	物業 管理服務 人民幣千元	增值服務		小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		非住戶	住戶			
		人民幣千元	人民幣千元			
在某個時間點轉移的貨品或服務	—	—	432,924	432,924	24,895	457,819
隨著時間的推移轉移的服務	5,667,678	857,815	169,710	1,027,525	—	6,695,203
來自客戶合約的收益總額	5,667,678	857,815	602,634	1,460,449	24,895	7,153,022
來自其他來源的收益						
— 租金收入	—	—	5,355	5,355	2,396	7,751
來自外部客戶的總收益	5,667,678	857,815	607,989	1,465,804	27,291	7,160,773

地區市場

所有類型的收益都來自中國(包括中國內地、香港及澳門)。

簡明財務報表附註(續)

6. 其他淨收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
無條件政府補助：		
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	1,039	2,161
— 其他政府補助	11,747	11,056
利息收入	12,786	13,217
匯兌收益／(虧損)淨額	39,118	55,991
其他	13,703	(16,432)
	(706)	1,326
	64,901	54,102

簡明財務報表附註(續)

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息支出	2,021	3,909
短期銀行借款利息支出	609	682
其他利息支出	129	—
	2,759	4,591

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
本集團的所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及最高行政人員薪酬	2,085,597	2,049,278
分包成本	3,561,500	3,099,616

簡明財務報表附註(續)

9. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
本期：		
香港	3,519	3,107
澳門	770	316
中國內地	226,887	247,969
中國預扣所得稅	14,949	24,105
	246,125	275,497
遞延	(25,508)	(18,277)
總計	220,617	257,220

簡明財務報表附註(續)

9. 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 本集團於期內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 %	二零二五年 %
中國內地*	25	25
香港	16.5	16.5
澳門	12	12

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

- (b) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按優惠稅率5%（二零二五年：5%）繳納。
- (c) 本集團納入《稅基侵蝕與利潤轉移(BEPS)2.0》之《全球反稅基侵蝕模型規則》「第二支柱」的適用範圍。本集團已採用有關因「第二支柱」而產生的遞延稅項資產及負債之確認及披露的臨時強制性豁免。自二零二五年一月一日起，本集團根據《二零二五年香港稅務(修訂)(跨國企業集團最低稅項)條例》，需就其在香港及若干尚未實施本地最低補充稅的司法管轄區的利潤繳納「第二支柱」所得稅。本集團將於發生時把額外的「第二支柱」所得稅列為當年稅項。截至二零二六年六月三十日，本集團營運所在的若干司法管轄區之「第二支柱」立法已頒布，或實質上已頒布但尚未生效。

根據第二支柱，本集團之澳門實體將自二零二五年一月一日起，需繳納全球最低稅率15%超於該等實體適用所得稅率的補足稅。基於目前可取得資訊進行初步評估，截至二零二六年六月三十日止六個月，該規定預期不會對本集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

簡明財務報表附註(續)

10. 股息

關於截至二零二五年十二月三十一日止年度的股息人民幣283,274,000元，已於二零二六年七月支付(二零二五年：人民幣285,708,000元)。

於二零二六年八月二十日，董事會宣佈向於二零二六年九月十七日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣10.0仙(二零二五年：中期股息每股港幣9.0仙及特別股息每股港幣1.0仙)，約人民幣282,421,000元(二零二五年：人民幣300,712,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二六年十二月三十一日止年度確認於權益內。

11. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權持有人之期內應佔溢利人民幣700,583,000元(二零二五年：人民幣770,187,000元(重新表述))及期內已發行普通股加權平均數3,283,960,460(二零二五年：3,283,960,460)計算。

由於本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止各六個月止並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等期間內所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

12. 投資物業、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的資本開支為人民幣59,222,000元(二零二五年：人民幣78,365,000元(重新表述))，包括新增投資物業、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產，其價值分別為人民幣17,719,000元、人民幣16,914,000元、人民幣10,099,000元及人民幣14,490,000元(二零二五年：分別為無、人民幣25,359,000元(重新表述)、人民幣25,878,000元及人民幣27,128,000元)。

簡明財務報表附註(續)

13. 存貨

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
停車位	607,434	622,279
其他	2,502	2,616
	609,936	624,895

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

14. 貿易應收款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款	4,403,275	3,237,345
減：減值	(422,852)	(360,581)
	3,980,423	2,876,764

簡明財務報表附註(續)

14. 貿易應收款(續)

附註：

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

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

於報告期末，貿易應收款按發票日期並扣除減值虧損撥備後之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	910,307	729,093
一至三個月	936,131	589,953
四至十二個月	1,323,856	951,039
一至兩年	561,059	416,368
兩年以上	249,070	190,311
	3,980,423	2,876,764

簡明財務報表附註(續)

15. 應收關聯方的結餘

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收直接控股公司的結餘		
貿易性質	197	1,459
應收同級附屬公司的結餘		
貿易性質	353,894	591,740
合同資產	24,296	36,440
預付款	1,039	3,172
	379,229	631,352
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	77,095	84,104
合同資產	16,039	15,120
預付款	18	42
非貿易性質	75,026	75,026
	168,178	174,292
應收關聯方的結餘總額	547,604	807,103

簡明財務報表附註(續)

15. 應收關聯方的結餘(續)

於報告期末應收關聯方貿易性質的結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	125	1,419
一至三個月	—	38
三個月以上	72	2
	197	1,459

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收同級附屬公司的結餘		
一個月內	82,861	165,666
一至三個月	48,478	78,404
四至十二個月	109,954	125,386
一至兩年	48,958	137,296
兩年以上	63,643	84,988
	353,894	591,740

簡明財務報表附註(續)

15. 應收關聯方的結餘(續)

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收其他關聯公司的結餘		
一個月內	20,468	15,059
一至三個月	15,275	15,268
四至十二個月	22,977	21,154
一至兩年	10,131	18,534
兩年以上	8,244	14,089
	77,095	84,104

16. 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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	739,969	904,142
一至三個月	855,972	699,238
四至十二個月	974,511	807,429
一年至兩年	203,691	161,025
兩年以上	69,897	59,227
	2,844,040	2,631,061

簡明財務報表附註(續)

17. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期間期末時，按發票日期的應付關聯方貿易性質結餘的明細和賬齡分析：

附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付最終控股公司的結餘 — 貿易性質		
四至十二個月	2,060	60
一至兩年	60	—
	2,120	60
應付同級附屬公司的結餘 — 貿易性質		
一個月內	14,115	13,582
一至三個月	9,266	7,289
四至十二個月	16,469	18,143
一至兩年	7,844	1,469
兩年以上	3,499	7,315
	51,193	47,798
— 預收款項	2,278	7,602
	53,471	55,400
應付一家同級附屬公司的結餘		
— 非貿易性質 (a)	30,438	—
	83,909	55,400

簡明財務報表附註(續)

17. 應付關聯方的結餘(續)

附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付其他關聯公司(包括同級附屬公 司的合營公司及聯營公司)的結餘		
— 貿易性質		
一個月內	6,783	1,194
一至三個月	1,811	1,944
四至十二個月	3,643	2,153
一至兩年	51	8,076
兩年以上	140	1,796
	12,428	15,163
— 預收款項	6,777	6,600
	19,205	21,763
應付關聯方的結餘總額	105,234	77,223

簡明財務報表附註(續)

17. 應付關聯方的結餘(續)

附註：

- (a) 截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司一間全資附屬公司與中國建築股份有限公司（本集團之中介控股公司）的一間於香港註冊之附屬公司借取兩筆以港幣計價的短期無抵押借款分別為港幣6,000,000元及港幣35,000,000元，前者已於期內償還，後者於二零二六年六月三十日仍結欠，折合約人民幣30,438,000元。該借款按香港銀行同業拆息加特定利率計算浮動利息。截至二零二六年六月三十日止六個月，其加權平均實際利率為每年3.4%。上述借款構成上市規則第十四A章項下獲豁免之關連交易。

18. 銀行借款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款 — 無抵押	—	50,000

於二零二五年十二月三十一日，本集團的短期、無抵押銀行借款以人民幣計價約人民幣50,000,000元，按浮動利率中國貸款市場報價利率減指定利率計算。截至二零二六年六月三十日止六個月，加權平均實際利率為每年2.2%。

簡明財務報表附註(續)

19. 股本

已發行及繳足：

	每股	
	港幣0.001元之 普通股數目	人民幣千元
於二零二五年一月一日、二零二五年 十二月三十一日(經審核)、二零二六年 一月一日及二零二六年六月三十日 (未經審核)	3,283,960,460	2,677

20. 共同控制下業務合併

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

簡明財務報表附註(續)

20. 共同控制下業務合併(續)

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

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

簡明綜合損益及簡明綜合其他全面收益包括目標公司自最早呈列日期或自目標公司首次受中建集團共同控制之日起(以較短期間為準)的業績。因此，簡明合併損益表、簡明合併其他全面收益表及相關附註之比較數字，已按會計指引第5號(經修訂)所規定之合併會計原則予以重列。

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

簡明財務報表附註(續)

21. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
添置無形資產項目	19,423	20,021

22. 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該等銀行提供彌償保證，金額分別約為人民幣101,014,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣114,395,000元）及人民幣376,140,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣333,258,000元）。

此外，本公司已向一家同級附屬公司及一家關聯公司就替代投標保證金、銀行發出的履約保證或中標後的履約保證金的要求提供企業擔保，分別約人民幣20,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：兩家同級附屬公司共人民幣80,000,000元）及無（於二零二五年十二月三十一日：人民幣20,000,000元），以確保智能設置服務的相關合約履行及結算時之品質保證。

簡明財務報表附註(續)

23. 關聯方披露

下表載列於二零二六年六月三十日，主要關聯方(定義見香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方的披露事項」)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯方	與本集團的關係
中建集團	最終控股公司
中建股份	中介控股公司
中海集團	直接控股公司
中國海外發展有限公司(「中國海外發展」) 及其附屬公司	同級附屬公司
中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」) 及其附屬公司	同級附屬公司
中國建築興業集團有限公司(「中國建築興業」) 及其附屬公司	同級附屬公司
中國海外宏洋集團有限公司及同級附屬公司之 合營公司及聯營公司	其他關聯公司

簡明財務報表附註(續)

23. 關聯方披露(續)

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

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核) (重新表述)
中建集團及其附屬公司			
(不包括中海集團及其附屬公司)			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	74,632	76,601
已付租金	(ii)	2,171	2,319
中海集團及其附屬公司(不包括中國			
海外發展、中國建築國際及其附屬公司)			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	3,003	7,305
已付租金	(ii)	1,470	1,350
中國海外發展、中國建築國際、中國建築			
興業及其附屬公司(同級附屬公司)			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	488,130	599,897
已付租金及水電費支出	(ii)	75,916	73,963
承諾之物料採購及供應鏈管理服務	(iii)	678	416
其他關聯公司			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	93,269	116,638
已付租金	(ii)	563	490
主要管理人員(包括董事)			
酬金		4,465	4,107

簡明財務報表附註(續)

23. 關聯方披露(續)

附註：

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

24. 公允價值估算

(a) 財務工具

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量的財務工具，因此，並無呈列公允價值分析。

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

主要由於到期日短，上述之財務工具之賬面值與其公允價值相若。

(b) 非財務資產

投資物業於二零二六年六月三十日之公允價值為第三級經常性公允價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零二六年六月三十日止六個月，在公允價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移。

25. 比較金額

由於目標公司於共同控制下完成業務合併(附註20)，並採用合併會計原則進行，因而若干比較數字被相應重新表述。

企業管治及其他資料

企業管治守則的遵守

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

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

重新符合上市規則規定

本公司於二零二六年一月一日至二零二六年一月三十一日期間因蘇錦樑先生逝世而短暫不符合上市規則第3.10(1)條、3.10A條、3.21條、3.25條及3.27A條的規定，但自蔡榮星先生於二零二六年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員後，本公司已重新符合所有上市規則的規定。按上市規則第3.10條及第3.10A條的規定，獨立非執行董事數量佔董事會成員人數至少三分之一且其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。

審核委員會審閱中期報告

本公司審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治及其他資料(續)

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司董事（「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（於本公司二零二五年年報已披露的資料除外）如下：

董事	變動詳情
吳溢穎	於二零二六年六月一日獲委任為香港舞蹈團有限公司董事。

股本

於二零二六年六月三十日，本公司之已發行股份合共為3,283,960,460股普通股股份。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至二零二六年六月三十日止六個月內已遵守標準守則項下關於證券交易所需標準。

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。

企業管治及其他資料 (續)

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二六年六月三十日，董事及本公司行政總裁及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股份的 概約百分比
張貴清	中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	實益擁有人	20,000	0.0002% ¹

附註：

1. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展於二零二六年六月三十日的已發行股份總數（即10,944,883,535股）。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事及本公司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。

企業管治及其他資料(續)

主要股東於本公司的證券權益

於二零二六年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的人士（董事及本公司行政總裁除外）如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	身份	持有的 普通股數目	佔已發行股份的 概約百分比
銀樂發展有限公司（「銀樂」）	實益擁有人	169,712,309	5.17% ⁴
中國海外集團有限公司（「中海集團」）	實益擁有人	1,841,328,751	56.07% ⁴
	受控制公司的權益	169,712,309 ¹	5.17% ⁴
中國建築股份有限公司（「中建股份」）	受控制公司的權益	2,011,041,060 ²	61.24% ⁴
中國建築集團有限公司（「中建集團」）	受控制公司的權益	2,011,041,060 ³	61.24% ⁴

附註：

- 中海集團擁有銀樂100%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中海集團被視為於銀樂擁有的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
- 中建股份擁有中海集團100%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中建股份被視為於中海集團擁有或被當作擁有的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

主要股東於本公司的證券權益(續)

於本公司股份的好倉(續)

附註：(續)

3. 中建集團擁有中建股份57.70%的權益，因此，根據證券及期貨條例，中建集團被視為於中建股份被當作擁有的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二六年六月三十日的已發行股份總數(即3,283,960,460股)。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的其他人士。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二六年六月三十日止六個月內概無購買或出售本公司任何上市證券。

股東資訊

中期股息

在充分考慮行業情況、本公司股息政策、資本市場期望、中期業績表現及未來業務發展所需後，董事會宣佈就截至二零二六年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣10.0仙（二零二五年：每股港幣9.0仙）。中期股息將於二零二六年十月五日（星期一）向於二零二六年九月十七日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定合資格股東可享有獲派中期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	二零二六年九月十一日（星期五）
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以 作登記的最後時限	二零二六年九月十四日（星期一） 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二六年九月十五日（星期二）至 二零二六年九月十七日（星期四） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二六年九月十七日（星期四）

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

潮起香江 經營幸福

中海物業成立40周年

PULSING FROM HONG KONG
MANAGING HAPPINESS FOR 40 YEARS





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

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室
Suite 703, 7/F, Three Pacific Place,
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2988 0600
傳真 Fax : 2988 0606
網頁 Website : www.copl.com.hk