

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



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 2669)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務摘要

1. 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團新增管理建築面積（「在管面積」）為90.9百萬平方米，其中，85.1%來自獨立第三方。新簽合約總額約為人民幣5,237.3百萬元。新增訂單之中，非住宅項目面積佔比較多，達68.4%（當中，城市運營類佔49.5%），其餘31.6%為住宅項目。而新簽訂的合約額分別約達人民幣3,130.2百萬元及人民幣2,107.1百萬元。
2. 同時，本集團持續優化業務結構及進行虧損項目治理，約滿/退盤項目為55.6百萬平方米。因此，於二零二五年十二月三十一日，本集團的在管面積較去年年底增加35.3百萬平方米至477.6百萬平方米。其中，在管面積中來自獨立第三方及非住宅項目的佔比分別為42.7%及31.4%（當中，城市運營類佔20.7%（於二零二四年十二月三十一日：19.1%*））（於二零二四年十二月三十一日：分別為40.8%*及30.3%*）。
3. 年內，整體收益上升6.0%至人民幣14,959.9百萬元，去年收益為人民幣14,112.5百萬元*。
4. 整體毛利較去年減少3.8%至人民幣2,247.3百萬元（二零二四年：人民幣2,336.9百萬元*）。本年毛利率為15.0%（二零二四年：16.6%*）。
5. 本公司普通股權持有人應佔溢利較去年下跌9.7%，至人民幣1,366.8百萬元（二零二四年：人民幣1,514.3百萬元*）。每股基本及攤薄後盈利為人民幣41.62仙（折合約為港幣45.34仙）（二零二四年：人民幣46.10仙*（折合約為港幣50.38仙*）），減少9.7%。年內股東權益平均回報率為24.9%（二零二四年：32.9%*）。
6. 董事會建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙（二零二四年：每股港幣9.5仙）。

附註*：比較數據隨中建物業管理有限公司於共同控制下的業務合併而重新表述。

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

附註：比較數據隨中建物業管理有限公司於共同控制下的業務合併而重新表述。*

二零二五年，全球經濟增速放緩，國際經貿環境急劇變化，單邊主義、保護主義升級，地緣政治衝突加劇，嚴重衝擊多邊貿易體系。國內經濟深刻轉型，深層次結構性矛盾問題顯現，消費、投資增長動力不足。儘管面對內外環境的雙重挑戰，中國作為全球第二大經濟體，經濟動能龐大、頂壓前行，向新向優方向發展，展現出強大韌性和蓬勃活力。年內，由於房地產市場仍在持續調整，物業管理行業增量市場縮小，利潤空間承壓。市場邏輯正在重塑，競爭格局亦在加劇，行業處於轉型關鍵期。

在增量轉向存量、回歸服務本源、提升服務價值的新競爭環境下，機遇與挑戰並存，惟對尊重市場規律，敬業樂業者而言，機遇總大於挑戰。

「十五五」規劃建議首次直接提及物業行業，反映出行業對社會及民生的重要性，物管企業將更多參與到城市更新、基層治理和民生保障等國家戰略當中。我們深信，中國經濟長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有改變，經濟結構將持續向「優」、發展動能持續向「新」、整體發展態勢持續向「好」的方向邁進。

二零二五年，中海物業作為頭部物企，憑藉資源稟賦、品牌優勢、規模效應和長期積累的運營實力，領先地位更加鞏固。踏入行業發展新階段，物業企業的服務對象由作為城市建設基本單元的小區／社區，伸延至無數基本單元匯聚成的城市，我們將大力發展城市空間綜合運營服務，與城市系統邏輯共融共生，作為城市建築物的管理者、城市基礎服務的運營者、乃至城市升級服務的深度參與者，促進政府的基層治理、業主的權益管理、企業的商業行為，三力合一。

中海物業為中國首批一級資質物業管理企業，早於一九八六年在香港開展物業管理服務，深耕港澳四十載，並於一九九一年進入中國內地，成果豐碩，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合。我們堅信「有品質，更溫暖」，以「全心奮進每一天」的企業精神引領能力均衡提升，以「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀履行使命、邁向願景。我們初心如磐，行穩致遠，深耕服務品質，廣謀合作共贏，致力於為股東實現長期持續穩健增長的承諾。二零二五年，中海物業圍繞「創效益、提品質、優市拓、強隊伍、守底線」的工作思路，在高質量發展的道路上邁出了堅實的一步。我們從服務發展大局出發，落實中央城市工作會議精神，助力建設現代化人民城市，紮實推動物業服務質量提升行動。年內深耕重點市場，提高規模與質量，市拓快速增長的同時，大力拓展城市運營服務。我們堅持以客戶為本，鑄就品質標杆，品牌引領不斷強化，行業地位進一步鞏固。我們推動改革創新，持續優化組織結構，加快推進數字化轉型。

中海物業持續深耕基礎服務質效，不斷提升項目履約質量以提升客戶滿意度。截至二零二五年末，中海物業進駐 164 座城市（含香港及澳門），在管物業項目 2,356 個，服務面積超過 4.78 億平方米。旗下現有員工約 38,042 人，服務超過 100 家世界 500 強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴。

我們深耕基礎業務，提升多元化服務能力，覆蓋住宅、商業、公建、城市服務四大業態，包括住宅、商業綜合體、寫字樓、購物中心、酒店、產業園區、物流園區、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、航空、高鐵、道路橋樑、公交場站及其他公共設施等。年內，我們拓展優質增量項目，在商業、公建、城市服務業態重點發力。商業業態，新增合約包括西安中興通訊雁塔園區、南京中興通訊雨花園區、河源中興通訊基地及上海遠洋商業大廈，大客戶服務再上新台階。公建業態新簽中南大學、北京語言大學、航天工程大學、大連理工大學、瀋陽藥科大學、海南醫科大學、深圳市龍華區人民醫院及南通市第一人民醫院等。城市服務業態新簽天津東麗區西片區環衛一體化項目。在港澳地區，中標香港故宮文化博物館、香港藝術發展局總部等文旅藝術類項目；中標香港東區海濱長廊，開啟城市運營新篇章；新簽北區臨時農產品批發市場項目，實現香港漁護署轄下鮮活食品批發市場 100%全覆蓋；中標香港警務處東九龍及西九龍員警總部和香港警務處員警學院偵緝訓練中心；新簽及續簽香港醫管局總部及轄下 20 間公立醫院，為香港衛生署最大物業服務商；進駐香港教育大學主校園、香港恒生大學創意薈，首次服務香港高校。穩居香港最大物業管理服務商及港澳地區最大中資物業服務企業的龍頭地位，於香港物業管理市場份額佔比持續排名第一。

中海物業發展增值服務，聚焦社區資產、租售業務、美居業務、生活服務、運維管理、能源管理、仟蟻集採、創新研發八大賽道，滿足民生所需，服務美好生活。

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

科技子公司「興海物聯」以科技賦能主業，強化品牌核心價值，將項目運營管理平台與大數據管理平台融合升級為「星啟數字化平台」，構建品牌專屬數字化服務生態，賦能高質量發展，推動數字化轉型落地。依託城市運營業務方向及「星啟」核心技術積累，「興海物聯」輸出醫院、學校、城鎮街道、商寫等重點業態標準智慧物業方案，提升市拓智慧化競爭力。多業態項目均實現成功落地，核心項目部署應用順利，獲得合作方高度認可。科創領域持續突破，自研「星啟城市運營智慧管理平台」入選中建科創產品清單，成為唯一城市運營類平台產品。年內新增多項專利及軟件著作權，發表一篇中文核心期刊論文；「星啟智慧空間產品體系」斬獲多項科技獎項，「EdgeBrain」榮獲倫敦國際發明展金獎，彰顯核心技術實力。

中海物業秉持「我們經營幸福」的企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，打造行業新質服務力，竭力成為城市空間的綜合服務運營商。我們提出「好時節、好物業、好社區」的品牌主張（統稱為「三好」）。「好時節」體現管理物的能力，通過優質的產品和服務，營造有歸屬感的美好生活體驗，讓客戶賞心悅目、安居樂業；「好物業」體現服務人的能力，做到高效回應、預判需求，與業主、客戶、員工、合作方及政府建立更深入長遠的關係；「好社區」體現主人翁的意識，業主、物企、社區三者以主人翁的心態「人人有責、人人盡責」，建設人人享有的社會治理共同體。通過「三好」描繪「中海式物業管理現代化」的美好圖景，以響應客戶、行業、社會三方關切，從客戶視角體現價值承諾，從行業視角體現戰略外化，從社會視角體現我們作為企業公民的責任。

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

中海物業堅持「人才興企」戰略，秉持「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才管理理念，將員工視為企業發展和價值創造的源泉，打造「戰略、組織、人才、機制、文化」五位一體的人力資源管理體系，通過三大關鍵舉措推進「人才興企」，為企業可持續增長注入長效動力。一是強化組織管控，以「業務保障、效率優先、職能聚焦」為組織調整核心，持續推動地區公司組織彈性升降，強化組織效能提升。二是聚焦關鍵人才多措並舉，制定專項培養計劃。「領軍計劃」聚焦領導人員「領導力、戰鬥力、執行力」提升；「領航計劃」圍繞項目負責人「選育用留」全生命週期發展，全年覆蓋 1,400 餘人，夯實基礎業務人才底座；「啟航計劃」關注高潛管培生培養，啟動管培生成長動能。「薪燃計劃」賦能 600 餘名講師，打造集團師課認證品牌。持續深化賦能業務人才，通過「行活培訓」、「技能認證」等建強專業優勢。三是推動戰略落地，圍繞「中海式物業管理現代化」人才規劃目標，推動人均營收及利潤較「十三五」末期取得顯著提升，達成「規模合理、結構均衡、素質優良、活力高效」的人才隊伍建設目標。

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

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

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

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

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

收益及營運業績

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

憑藉集團的品牌價值、口碑及規模優勢，我們穩步擴大客戶資源及業務規模，主要透過均衡及豐富的市場業態以持續獲得不同項目。其中，誠如本公司於二零二五年十二月二十四日之公告，為落實本集團作為城市空間的綜合服務運營商的戰略定位，本集團向中國建築集團有限公司之全資附屬公司—中建物業管理有限公司（「目標公司」）注資人民幣39.0百萬元以取得70%控股權，令其成為本集團附屬公司，進一步鞏固了本集團的收入來源並提升市場競爭力。根據會計準則，目標公司的財務報表以合併會計法併入本集團的綜合財務報表，去年的比較數據亦因而被重新表述。

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

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

下表載列於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團按項目來源新增訂單的明細：

	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)	13.5	14.9%	1,149.1
獨立第三方	77.4	85.1%	4,088.2
加總	90.9	100.0%	5,237.3

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

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

下表載列於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團按項目類型新增訂單的明細：

	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	28.7	31.6%	2,107.1
非住宅項目*	62.2	68.4%	3,130.2
— 商寫園區類*	17.2	18.9%	1,164.4
— 城市運營類*	45.0	49.5%	1,965.8
加總	90.9	100.0%	5,237.3

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

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

下表載列於年內，本集團的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度				變化	
	二零二五年		二零二四年		人民幣千元	百分比
	佔比	人民幣千元	佔比	人民幣千元		
	(重新表述)					
物業管理服務：						
— 包幹制	76.7%	11,478,344	74.5%	10,516,036	962,308	9.2%
— 酬金制	1.7%	250,682	1.7%	238,973	11,709	4.9%
	78.4%	11,729,026	76.2%	10,755,009	974,017	9.1%
增值服務：						
— 非住戶	13.0%	1,939,848	13.0%	1,828,734	111,114	6.1%
— 住戶	8.1%	1,218,558	9.8%	1,384,606	(166,048)	(12.0)%
	21.1%	3,158,406	22.8%	3,213,340	(54,934)	(1.7)%
停車位買賣業務	0.5%	72,439	1.0%	144,195	(71,756)	(49.8)%
加總	100.0%	14,959,871	100.0%	14,112,544	847,327	6.0%

面對行業正處於由增量擴張轉向存量提質的變革轉型期，本集團堅定以「求穩」和「謀新」為導向，並加大前期資源投入，以提升品質、加強管理能力、保持發展動力為主，惟其回本需時，短期內難免影響了利潤生產速度。本集團仍一如既往，持續透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等嚴格的成本管控措施約束直接經營成本的增幅。年內，直接經營成本升幅高於收益增長速度，按年上升8.0%至人民幣12,712.6百

萬元（二零二四年：人民幣11,775.6百萬元（重新表述））。因此，毛利率下降至15.0%（二零二四年：16.6%（重新表述）），毛利亦較去年減少3.8%至人民幣2,247.3百萬元（二零二四年：人民幣2,336.9百萬元（重新表述））。

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

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

經扣除本年的銷售及行政費用人民幣420.9百萬元（二零二四年：人民幣435.3百萬元（重新表述））及金融資產及合同資產的淨減值計提人民幣128.3百萬元（二零二四年：人民幣76.4百萬元（重新表述））後，經營溢利下降9.5%至人民幣1,828.1百萬元（二零二四年：人民幣2,019.0百萬元（重新表述））。金融資產及合同資產的淨減值較去年上升，主要由於以下因素的複合效應：(i)受經濟環境影響，貿易應收款按照賬齡採納較穩健減值比率11.1%計提（二零二四年：8.6%（重新表述）），年內減值為人民幣120.7百萬元（二零二四年：人民幣82.5百萬元（重新表述））；及(ii)代業主支付按酬金制管理物業的款項淨減值人民幣6.5百萬元（二零二四年：淨減值沖回人民幣6.4百萬元）。

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

總結，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司普通股權持有人應佔溢利達人民幣1,366.8百萬元（二零二四年：人民幣1,514.3百萬元（重新表述）），較去年下跌9.7%。

分部資料

物業管理服務

透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固本集團主航道上作為知名中、高端物業管理服務供應商的品牌知名度，同時，透過擁有多元化及一站式的業務能力，提供全程物業服務方案予發展中物業，我們可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用。於二零二五年，憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們穩步進行市場拓展擴大經營規模。一方面透過均衡豐富市場業態獲得不同項目，但同時在平衡取捨規模與效益的利害關係下，我們持續優化業務結構及進行虧損項目治理。在管面積上升至 477.6 百萬平方米，較去年增加 8.0%（二零二四年：442.3 百萬平方米（重新表述）），其來自獨立第三方的在管面積比例為 42.7%（二零二四年：40.8%（重新表述））。

下表載列於年末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
				(重新表述)
項目來源：				
中建及中國海外集團	273.5	57.3%	261.8	59.2%
獨立第三方	204.1	42.7%	180.5	40.8%
加總	477.6	100.0%	442.3	100.0%

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

下表載列於年末時本集團按項目類型的在管面積明細：

	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
				(重新表述)
項目類型：				
住宅項目	327.8	68.6%	308.3	69.7%
非住宅項目*	149.8	31.4%	134.0	30.3%
— 商寫園區類*	51.0	10.7%	49.4	11.2%
— 城市運營類*	98.8	20.7%	84.6	19.1%
加總	477.6	100.0%	442.3	100.0%

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

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

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

下表載列於年內本集團物業管理服務分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二五年		二零二四年		變化	
	分部收益		分部收益			
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
	(重新表述)					
物業管理服務：						
包幹制	11,478,344	97.9%	10,516,036	97.8%	962,308	9.2%
— 住宅類	6,585,508	56.2%	6,239,153	58.0%	346,355	5.6%
— 商寫園區類	2,462,620	21.0%	2,329,981	21.7%	132,639	5.7%
— 城市運營類	2,430,216	20.7%	1,946,902	18.1%	483,314	24.8%
酬金制	250,682	2.1%	238,973	2.2%	11,709	4.9%
加總	11,729,026	100.0%	10,755,009	100.0%	974,017	9.1%

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

下表載列於年末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
	(重新表述)			
合約制：				
包幹制的物業管理合同	402.4	84.3%	368.3	83.3%
酬金制的物業管理合同	75.2	15.7%	74.0	16.7%
加總	477.6	100.0%	442.3	100.0%

年內，來自包幹制及酬金制的物業管理合同的分部毛利率分別為 12.4% 及 100.0%（二零二四年：分別為 14.0%（重新表述）及 100.0%）。綜合而言，本年加權平均物業管理服務分部毛利率下跌至 14.3%（二零二四年：15.9%（重新表述））。包幹制毛利率下跌主要由於(i)傳統物業管理市場受制於降價及退盤等因素；(ii)地產行業下行令增量擴張及合約轉化速度放緩，均影響收入增長速度。然而本集團仍積極透過減省物資成本、降低雜費及加大分包力度等多項措施，舒緩成本上升壓力。

整體而言，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部毛利較去年下跌 2.3%，至人民幣 1,675.4 百萬元（二零二四年：人民幣 1,714.7 百萬元（重新表述））。

下表載列於年內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度				毛利變化	
	二零二五年		二零二四年		人民幣千元	百分比
	毛利	毛利率	毛利	毛利率		
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比			
	(重新表述)					
物業管理服務：						
— 包幹制	1,424,712	12.4%	1,475,688	14.0%	(50,976)	(3.5)%
— 酬金制	250,682	100.0%	238,973	100.0%	11,709	4.9%
加總	1,675,394	14.3%	1,714,661	15.9%	(39,267)	(2.3)%

經扣除分部行政費用和貿易應收款及代業主支付按酬金制管理物業款項的淨減值及計及其他收益後，本年物業管理服務分部利潤減少 10.7% 至人民幣 1,385.4 百萬元（二零二四年：人民幣 1,551.3 百萬元（重新表述））。

非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，非住戶子分部收益佔總收益的 13.0%（二零二四年：13.0%（重新表述）），並增加 6.1% 至人民幣 1,939.8 百萬元（二零二四年：人民幣 1,828.7 百萬元）。子分部收益增加主要由於港澳地區於年內加大承接大型政府項目的維修保養工程服務帶動，惟內地地產行業下行，減少了物業發展商對工程服務、交付前服務（如發展中物業賣場示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）、銷項查驗服務及顧問諮詢服務的需求，令升幅有所抑壓。

下表載列於年內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二五年 子分部收益 人民幣千元	二零二四年 子分部收益 人民幣千元	人民幣千元	百分比
非住戶增值服務：				
工程服務	1,346,362	1,029,729	316,633	30.7%
交付前服務	495,991	596,010	(100,019)	(16.8)%
銷項查驗服務	80,262	153,788	(73,526)	(47.8)%
顧問諮詢服務	17,233	49,207	(31,974)	(65.0)%
加總	1,939,848	1,828,734	111,114	6.1%

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

於扣除子分部費用及貿易應收賬減值後，非住戶增值服務之子分部利潤，較去年下跌 56.4% 至人民幣 63.8 百萬元（二零二四年：人民幣 146.5 百萬元）。

住戶增值服務

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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，住戶增值服務子分部收益佔總收益的 8.1% (二零二四年：9.8% (重新表述))，並下跌 12.0% 至人民幣 1,218.6 百萬元 (二零二四年：人民幣 1,384.6 百萬元)，主要受經濟轉型期間，內需消費趨於謹慎下，零售消費、美居服務、商業服務運營及公共空間租賃協助的需求轉趨疲弱，儘管部份自主經營及招商營銷業務帶來一定的業務量增幅。此外，社區資產經營服務透過二手房產買賣、租賃中介服務，並加大與地產商協作帶來更多的中介服務費用分成，舒緩了居家生活服務等的跌幅。

下表載列於年內本集團住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二五年 子分部收益 人民幣千元	二零二四年 子分部收益 人民幣千元	人民幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務	649,731	619,189	30,542	4.9%
居家生活服務及 商業服務運營	568,827	765,417	(196,590)	(25.7)%
加總	1,218,558	1,384,606	(166,048)	(12.0)%

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

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

停車位買賣業務

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

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

流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適槓桿和充足的現金水平。於二零二五年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣 5,202.6 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 4,477.8 百萬元（重新表述））。

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

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

資本開支

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新增之裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備、租賃使用權資產（包括資本化租賃承擔）及軟件系統）為人民幣 160.9 百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

除上述披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團並無其他重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

主要風險管理策略

1. 經營效益

本集團的合理經營成本及集團策略執行的監督之任何變化可能對利潤及經營業績造成重大影響。自動化和標準化是提高自身經營效益和改善服務品質的戰略中重要之元素。本集團已經並將繼續在業務過程中貫徹實施自動化措施，並且在日常運作中加強標準化管理。例如，本集團已經採用更多自動化措施，如實行現場質量監控系統、遠程視頻監控系統、智能訪客進入系統及停車場管理系統，以達致經營效益及提升其在物業管理行業的整體競爭力。

2. 客戶及供應商關係管理

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

客戶是其中一個主要持份者，為了持續培養及保持客戶的高滿意度，本集團的質量控制部門主要專注於（除其他事項外）(i)穩固本集團作為中高端物業管理服務供應商的 brand 知名度、(ii)建立及維持內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，本集團提供有系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。

本集團的供應商主要包括原材料供應商及向所管理的物業提供保安、清潔、維修及保養以及綠化服務的分包商。

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

3. 匯率波動風險的監控

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

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

遵守相關法律及法規

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

可持續發展方針及表現

在二零二五年，中海物業不斷提升環境、社會及管治工作實踐的廣度和深度：

- 積極響應國家碳中和戰略，深入貫徹國家「雙碳」決策部署，繼續以已發佈的《中海物業集團有限公司碳中和白皮書》為指引，開展系統性的碳排查與分析，碳排放強度和能源消耗密度持續下降；
- 聯動多方資源，積極開展鄉村振興和社區公益活動，鄉村振興全年幫扶效益覆蓋 5,900 多戶；香港大埔宏福苑火災發生後全力支持受災社區，彰顯央企社會責任；
- 于客戶資訊安全與隱私保護領域再獲突破，成功取得 ISO27701 隱私資訊管理體系首次認證，全面提升資訊安全治理能力。

資本承擔及或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資本承擔為人民幣 20.0 百萬元，主要與購置軟件系統相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要向一間同級附屬公司及銀行就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為人民幣 447.7 百萬元。

同時，為替代本集團參加中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）、中國建築國際集團有限公司及中國海外宏洋集團有限公司之旗下項目競標時的若干要求，本公司向其提供截止至二零二五年十二月三十一日止

之公司擔保，總額分別為人民幣 50.0 百萬元、人民幣 30.0 百萬元及人民幣 20.0 百萬元。

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

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

報告期後重大事項

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

僱員

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

僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二五年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣 4,220.4 百萬元（二零二四年：人民幣 4,524.2 百萬元（重新表述）），其中，分別確認於直接經營成本及銷售及行政費用為人民幣 3,941.9 百萬元（二零二四年：人民幣 4,214.5 百萬元（重新表述））及人民幣 278.5 百萬元（二零二四年：人民幣 309.7 百萬元（重新表述））。

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

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重新表述)
非流動資產			
物業、廠房及設備		140,488	131,809
投資物業		136,737	156,115
使用權資產		67,682	84,683
無形資產		287,998	247,619
於合營公司的投資		18,291	20,688
於聯營公司的投資		549	362
指定以公允價值計量且其變動計入損益 的股權投資		3,911	4,125
應收關聯公司款	14	-	75,026
預付款		11,579	16,849
遞延稅項資產		112,717	57,568
非流動資產總額		<u>779,952</u>	<u>794,844</u>
流動資產			
存貨	11	624,895	652,797
貿易應收款	12	2,876,764	2,629,286
合同資產	13	477,367	151,542
預付款、按金及其他應收款		1,109,003	1,157,037
應收直接控股公司款	14	1,459	978
應收同級附屬公司款	14	631,352	729,667
應收其他關聯公司款	14	174,292	104,192
受限制之銀行存款		12,827	9,310
現金及銀行結餘		6,270,725	5,832,675
流動資產總額		<u>12,178,684</u>	<u>11,267,484</u>
流動負債			
貿易應付款	15	2,631,061	2,459,748
其他應付款及應付費用		775,912	742,927
自管理物業收取的臨時款項		1,152,150	1,191,851
預收款及其他按金		1,960,690	1,928,469
應付最終控股公司款	16	60	-
應付直接控股公司款	16	-	1,149
應付同級附屬公司款	16	55,400	30,326
應付其他關聯公司款	16	21,763	22,300
應付所得稅項		275,021	309,351
銀行借款	17	50,000	50,000
租賃負債		54,069	53,598
流動負債總額		<u>6,976,126</u>	<u>6,789,719</u>
流動資產淨值		<u>5,202,558</u>	<u>4,477,765</u>
總資產減流動負債		<u>5,982,510</u>	<u>5,272,609</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重新表述)
非流動負債			
租賃負債		41,867	68,557
遞延稅項負債		10,302	22,279
非流動負債總額		<u>52,169</u>	<u>90,836</u>
資產淨值		<u>5,930,341</u>	<u>5,181,773</u>
權益			
本公司普通股權持有人應佔權益總額			
已發行股本	18	2,677	2,677
儲備		5,851,796	5,101,900
非控股權益		5,854,473	5,104,577
		<u>75,868</u>	<u>77,196</u>
權益總額		<u>5,930,341</u>	<u>5,181,773</u>

1. 一般事項

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

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

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二六年三月二十六日刊發。

2. 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（中建集團之全資附屬公司）訂立增資協議，並於二零二五年十二月二十九日向中建物業管理有限公司（「目標公司」）完成注資合共約人民幣39.0百萬元，其中，分別約人民幣37.8百萬元及人民幣1.2百萬元用作增加目標公司的註冊資本及資本公積，並構成上市規則第14A章下的關連交易。完成目標公司注資後，本集團持有目標公司經擴大股權的70%，其已成為本集團的附屬公司。

目標公司主要從事物業管理服務及城市輔助設施管理服務，業務覆蓋中國內地之張家口、北京及惠州。由於目標公司於業務合併前後均最終由中建集團控制，因此，本集團於編製綜合財務報表時，根據《會計指引第5號（修訂版）—共同控制下的合併》採用合併會計原則，將該收購列作共同控制下的業務合併。根據合併會計原則，本集團以按控股方角度以現有賬面值合併目標公司的資產及負債，猶如現有架構在各呈列期間均已存在。

於共同控制下之業務合併，不確認任何商譽，亦不確認收購方於被收購方可辨認資產、負債及或有負債之淨公允價值超過成本之差額，因最終控股方之權益持續存在。

2. 共同控制下業務合併（續）

綜合損益及其他全面收益包括由最早呈列日期起或目標公司首次受共同控制當日起目標公司的業績（以較短期間為準）。

目標公司與集團內其他公司之內部交易、往來及未實現收益／虧損，於合併時予以抵銷。

下列為目標公司共同控制項下業務合併對截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合收益表及綜合財務狀況表產生的對賬影響。

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本集團 (於共同控制下 的業務合併前) 人民幣千元	目標公司的 業務合併影響 人民幣千元	綜合 人民幣千元
收益	14,023,767	88,777	14,112,544
直接經營成本	<u>(11,698,259)</u>	<u>(77,351)</u>	<u>(11,775,610)</u>
毛利	2,325,508	11,426	2,336,934
其他淨收入及收益	197,103	3,369	200,472
自有投資物業之公允價值虧損 淨額	(6,705)	-	(6,705)
銷售及行政費用	(431,367)	(3,890)	(435,257)
金融資產及合同資產減值淨額	<u>(72,189)</u>	<u>(4,252)</u>	<u>(76,441)</u>
經營溢利	2,012,350	6,653	2,019,003
財務費用	(8,527)	-	(8,527)
應佔合營公司溢利	5,993	-	5,993
應佔聯營公司溢利	<u>206</u>	<u>-</u>	<u>206</u>
除稅前溢利	2,010,022	6,653	2,016,675
所得稅開支	<u>(488,514)</u>	<u>(1,827)</u>	<u>(490,341)</u>
年內溢利	<u>1,521,508</u>	<u>4,826</u>	<u>1,526,334</u>
以下人士應佔：			
本公司普通股權持有人	1,510,918	3,378	1,514,296
非控股權益	<u>10,590</u>	<u>1,448</u>	<u>12,038</u>
	<u>1,521,508</u>	<u>4,826</u>	<u>1,526,334</u>

2. 共同控制下業務合併（續）

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	本集團 (於共同控制下 的業務合併前) 人民幣千元	目標公司的 業務合併影響 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	綜合 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	129,608	2,201	-	131,809
投資物業	156,115	-	-	156,115
使用權資產	84,683	-	-	84,683
無形資產	247,496	123	-	247,619
於合營公司的投資	20,688	-	-	20,688
於聯營公司的投資	362	-	-	362
指定以公允價值計量且其 變動計入損益的股權投資	4,125	-	-	4,125
應收關聯公司款	75,026	-	-	75,026
預付款	16,849	-	-	16,849
遞延稅項資產	53,528	4,040	-	57,568
非流動資產總額	788,480	6,364	-	794,844
流動資產				
存貨	652,797	-	-	652,797
貿易應收款	2,595,032	34,254	-	2,629,286
合同資產	151,542	-	-	151,542
預付款、按金及其他應收款	1,157,023	14	-	1,157,037
應收直接控股公司款	978	-	-	978
應收同級附屬公司款	742,642	-	(12,975)	729,667
應收其他關聯公司款	104,192	-	-	104,192
受限制之銀行存款	9,310	-	-	9,310
現金及銀行結餘	5,803,460	29,215	-	5,832,675
流動資產總額	11,216,976	63,483	(12,975)	11,267,484
流動負債				
貿易應付款	2,424,928	47,795	(12,975)	2,459,748
其他應付款及應付費用	738,391	4,536	-	742,927
自管理物業收取的臨時款項	1,191,851	-	-	1,191,851
預收款及其他按金	1,923,477	4,992	-	1,928,469
應付直接控股公司款	1,149	-	-	1,149
應付同級附屬公司款	30,326	-	-	30,326
應付其他關聯公司款	22,300	-	-	22,300
應付所得稅項	304,592	4,759	-	309,351
銀行借款	50,000	-	-	50,000
租賃負債	53,598	-	-	53,598
流動負債總額	6,740,612	62,082	(12,975)	6,789,719
流動資產淨值	4,476,364	1,401	-	4,477,765
總資產減流動負債	5,264,844	7,765	-	5,272,609

2. 共同控制下業務合併（續）

綜合財務狀況表（續）

於二零二四年十二月三十一日

	本集團 (於共同控制下 的業務合併前) 人民幣千元	目標公司的 業務合併影響 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	綜合 人民幣千元
非流動負債				
租賃負債	68,557	-	-	68,557
遞延稅項負債	22,279	-	-	22,279
非流動負債總額	90,836	-	-	90,836
資產淨值	5,174,008	7,765	-	5,181,773
權益				
本公司普通股權持有人應佔				
權益總額				
已發行股本	2,677	16,200	(16,200)	2,677
儲備	5,107,805	(8,435)	2,530	5,101,900
	5,110,482	7,765	(13,670)	5,104,577
非控股權益	63,526	-	13,670	77,196
權益總額	5,174,008	7,765	-	5,181,773

附註：

調整為內部往來及股本與投資成本的抵消調整，其差異在綜合權益變動表中的特別儲備列賬。年內本集團並無因共同控制下的業務合併而對目標公司的淨資產及淨利潤或虧損作出其他重大調整，以實現會計政策一致。

3. 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會計準則（「香港財務報告會計準則」（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及釋義）及香港公司條例第622章的披露要求，以及香港聯合交易所之證券上市規則（「上市規則」）編製。除投資物業及指定以公允價值計量且其變動計入損益的股權投資以公允價值計量外，該等財務報表乃按照歷史成本法編製。本公司的功能貨幣為港幣（「港幣」）及集團其他實體的功能貨幣主要為人民幣（「人民幣」）。本財務報表以人民幣列報，除另有所指時，其價值均四捨五入至最接近之千位數。

除附註4「會計政策及披露變動」所述者外，編製該等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有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。

一般假設而言，大多數投票權會產生控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (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。已對可能存在的任何不同會計政策作出調整。除了根據共同控制下的業務合併收購的附屬公司自合併實體首次受本公司的控股股東控制當日起或自該等財務報表所呈報的最早日期起（以較遲者為準）合併列賬外，其他附屬公司的業績均自收購日期（即本集團取得控制權的日期）起合併列賬，及持續合併列賬至有關控制終止之日。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益各部分仍歸屬於本公司普通股權持有人及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數對銷。

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

3. 編製基準 (續)

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認該附屬公司之相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資之公允價值及所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利（視適用情況而定），基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

4. 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告會計準則。

香港會計準則第 21 號 (修訂本) 缺乏可交換性

於本年度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。

本集團尚未於該等財務報表應用以下已頒佈未生效之適用新訂及經修訂香港財務報告會計準則。

香港財務報告準則第 18 號	財務報表列報和披露 ²
香港財務報告準則第 19 號及其修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具之分類與衡量之修訂本 ¹
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則會計準則年度改進—第 11 卷	香港財務報告準則第 1、7、9、10 號及香港會計準則第 7 號之修訂本 ¹

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

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。

5. 經營分部資料

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

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

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。

5. 經營分部資料 (續)

分部收益及業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	增值服務					
	物業 管理服務 人民幣千元	非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元	小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益 (附註6)	11,729,026	1,939,848	1,218,558	3,158,406	72,439	14,959,871
分部間收益	132,352	826,358	136,283	962,641	-	1,094,993
	11,861,378	2,766,206	1,354,841	4,121,047	72,439	16,054,864
對賬：						
分部間收益對銷 已報告之總收益						(1,094,993)
						14,959,871
經呈報分部業績	1,385,372	63,827	388,766	452,593	17,630	1,855,595
對賬：						
公司支出，淨額						(27,727)
除稅前溢利						1,827,868

	增值服務						
	物業 管理服務 人民幣千元	非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元	小計 人民幣千元	停車位買 賣業務 人民幣千元	公司及其 他未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料							
利息收入	96,557	568	383	951	-	5,691	103,199
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	1,079	-	-	-	-	-	1,079
提早終止租賃合同 之收益淨額	-	-	871	871	-	-	871
金融資產及合同資 產減值淨額	118,742	6,893	2,699	9,592	-	-	128,334
折舊及攤銷	73,957	22,080	14,943	37,023	-	2,491	113,471
自有投資物業之公 允價值虧損淨額	-	-	6,278	6,278	-	-	6,278
租賃投資物業之公 允價值虧損淨額	-	-	13,100	13,100	-	-	13,100
應佔合營公司溢利	7,014	-	-	-	-	-	7,014
應佔聯營公司溢利	202	-	-	-	-	-	202

5. 經營分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 (重新表述)

	增值服務						
	物業 管理服務 人民幣千元 (重新表述)	非住戶 人民幣千元 (重新表述)		住戶 人民幣千元 (重新表述)	小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位 買賣業務 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		非住戶 人民幣千元 (重新表述)	住戶 人民幣千元 (重新表述)				
經呈報分部收益							
來自外部客戶的收益 (附註6)	10,755,009	1,828,734	1,384,606	3,213,340	144,195	14,112,544	
分部間收益	174,336	774,653	132,593	907,246	-	1,081,582	
	10,929,345	2,603,387	1,517,199	4,120,586	144,195	15,194,126	
對賬：							
分部間收益對銷							(1,081,582)
已報告之總收益							14,112,544
經呈報分部業績	1,551,254	146,455	328,949	475,404	29,452	2,056,110	
對賬：							
公司支出，淨額							(39,435)
除稅前溢利							2,016,675

	增值服務							
	物業 管理服務 人民幣千元 (重新表述)	非住戶 人民幣千元 (重新表述)		住戶 人民幣千元 (重新表述)	小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位買賣 業務 人民幣千元 (重新表述)	公司及其 他未分配 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		非住戶 人民幣千元 (重新表述)	住戶 人民幣千元 (重新表述)					
其他分部資料								
利息收入	91,255	442	881	1,323	-	13,840	106,418	
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	320	-	-	-	-	-	320	
提早終止租賃合同 之虧損淨額	-	-	734	734	-	-	734	
金融資產及合同資 產減值淨額	67,464	8,875	102	8,977	-	-	76,441	
折舊及攤銷	78,282	16,997	6,178	23,175	-	2,674	104,131	
自有投資物業之公 允價值虧損淨額	-	-	6,705	6,705	-	-	6,705	
租賃投資物業之公 允價值虧損淨額	-	-	11,600	11,600	-	-	11,600	
應佔合營公司溢利	5,993	-	-	-	-	-	5,993	
應佔聯營公司溢利	206	-	-	-	-	-	206	

5. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

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

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

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

非流動資產資料乃以資產的所在地為基礎，不包括於來自中國內地合營公司及來自香港聯營公司的投資、指定按公允價值計入損益的股權投資、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

6. 收益

收益資料明細

貨品或服務類型

按貨品或服務（即提供物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣）劃分的客戶合約收益於各經呈報經營分部（即物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務）確認，而來自該等經呈報經營分部的收益詳情載於附註5「經營分部資料」。

收益確認時間

截至二零二五年十二月三十一日止年度

分部	物業管理服務 人民幣千元	增值服務		小計 人民幣千元	停車位 買賣業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		非住戶 人民幣千元	住戶 人民幣千元			
在某個時間點轉移的 貨品或服務	-	-	896,155	896,155	68,851	965,006
隨著時間的推移轉移的 服務	11,729,026	1,939,848	308,720	2,248,568	-	13,977,594
來自客戶合約的收益總額	11,729,026	1,939,848	1,204,875	3,144,723	68,851	14,942,600
來自其他來源的收益 - 租金收入	-	-	13,683	13,683	3,588	17,271
來自外部客戶的總收益	11,729,026	1,939,848	1,218,558	3,158,406	72,439	14,959,871

截至二零二四年十二月三十一日止年度（重新表述）

分部	物業管理服務 人民幣千元 (重新表述)	增值服務		小計 人民幣千元 (重新表述)	停車位 買賣業務 人民幣千元 (重新表述)	總計 人民幣千元 (重新表述)
		非住戶 人民幣千元 (重新表述)	住戶 人民幣千元 (重新表述)			
在某個時間點轉移的 貨品或服務	-	-	1,008,854	1,008,854	140,044	1,148,898
隨著時間的推移轉移的 服務	10,755,009	1,828,734	359,132	2,187,866	-	12,942,875
來自客戶合約的收益總額	10,755,009	1,828,734	1,367,986	3,196,720	140,044	14,091,773
來自其他來源的收益 - 租金收入	-	-	16,620	16,620	4,151	20,771
來自外部客戶的總收益	10,755,009	1,828,734	1,384,606	3,213,340	144,195	14,112,544

地區市場

所有收益都來自中國（包括中國內地、香港及澳門）。

7. 除稅前溢利

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重新表述)
本集團的稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及行政總裁薪酬及 以股份為基礎之付款 (附註)	4,220,402	4,524,231
分包成本	6,811,693	5,434,810

附註：截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無向董事、高級管理層及其他員工作出任何以股份為基礎之付款而於損益中確認（二零二四年：股份為基礎之付款沖回人民幣2,392,000元）。

8. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

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

附註：

(a) 本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	二零二五年 %	二零二四年 %
中國內地*	25	25
香港	16.5	16.5
澳門	12	12

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

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

8. 所得稅開支（續）

附註：（續）

(c) 本集團納入《稅基侵蝕與利潤轉移（BEPS）2.0》之《全球反稅基侵蝕模型規則》「第二支柱」的適用範圍。本集團已採用有關因「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。截至二零二五年十二月三十一日，本集團營運所在的若干司法管轄區之「第二支柱」立法已頒布，或實質上已頒布但尚未生效。

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

9. 股息

二零二五年及二零二四年已派付股息分別約為人民幣586,420,000元及人民幣510,569,000元。建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙，總股息金額約為人民幣289,186,000元，惟須待本公司股東於二零二六年六月十七日的應屆股東週年大會上批准方告作實。本財務報表並不反映此應付股息。

	股息 宣派/建議 人民幣千元	已付及列賬於財務報表 之股息	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
二零二三年：			
中期股息普通股每股港幣5.5仙	167,427		
末期股息普通股每股港幣8.5仙	256,680		256,680
	<u>424,107</u>		
二零二四年：			
中期股息普通股每股港幣8.5仙	253,889		253,889
末期股息普通股每股港幣9.5仙	285,708	285,708	
	<u>539,597</u>		
二零二五年：			
中期股息普通股每股港幣9.0仙	270,641	270,641	
特別股息普通股每股港幣1.0仙	30,071	30,071	
末期股息普通股每股港幣10.0仙	289,186		
	<u>589,898</u>	<u>586,420</u>	<u>510,569</u>
總計			

10. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內普通權益持有人應佔溢利人民幣1,366,779,000元（二零二四年：人民幣1,514,296,000元（重新表述））及年內已發行普通股加權平均數約3,283,960,000（二零二四年：3,284,662,000）計算。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無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。

11. 存貨

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
停車位	622,279	650,431
其他	2,616	2,366
	624,895	652,797

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

12. 貿易應收款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重新表述)
貿易應收款	3,237,345	2,877,554
減：減值	(360,581)	(248,268)
	2,876,764	2,629,286

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。

12. 貿易應收款（續）

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

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

13. 合同資產

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

附註：

- (i) 合同資產，扣除與相同合同相關的合同負債，於提供增值服務的期間確認，代表本集團有權就已實施但尚未開票的服務收取代價，因為該等權利乃取決於客戶接納本集團未來表現。當權利變為無條件時，合同資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常在出具賬單時將其合同資產轉撥至貿易應收款項。二零二五年和二零二四年合同資產增加是由於每年末提供增值服務的持續提升所致。
- (ii) 應收保固金有關自提供工程服務所賺取的收益，而就已履行工程收取代價的權利仍以客戶按照服務合同的規定在一定期內達到服務質量為條件。應收保固金於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款，其通常於保修期屆滿日成為無條件。

14. 應收關聯方的結餘

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元 (重新表述)
應收直接控股公司的結餘		
貿易性質	1,459	978
應收同級附屬公司的結餘		
貿易性質	591,740	694,491
合同資產	36,440	26,899
預付款	3,172	8,277
	631,352	729,667
應收其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘		
分類為流動資產的部分:		
貿易性質	84,104	90,187
合同資產	15,120	13,407
預付款	42	598
非貿易性質	75,026	-
	174,292	104,192
分類為非流動資產的部分:		
非貿易性質	-	75,026
應收關聯方的結餘總額	807,103	909,863

於報告期末應收關聯方貿易性質結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

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

15. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

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

16. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期末時，按發票日期的應付關聯方貿易性質結餘的明細和賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付最終控股公司的結餘		
- 貿易性質		
四至十二個月內	60	-
應付直接控股公司的結餘		
- 貿易性質		
一個月內	-	1,149
應付同級附屬公司的結餘		
- 貿易性質		
一個月內	13,582	4,427
一至三個月	7,289	2,838
四至十二個月	18,143	13,535
一至兩年	1,469	2,392
兩年以上	7,315	6,305
	47,798	29,497
- 預收款	7,602	829
	55,400	30,326
應付其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘		
- 貿易性質		
一個月內	1,194	477
一至三個月	1,944	1,404
四至十二個月	2,153	2,117
一至兩年	8,076	6,154
兩年以上	1,796	4,778
	15,163	14,930
- 預收款	6,600	7,370
	21,763	22,300
應付關聯方的結餘總額	77,223	53,775

17. 銀行借款

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

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

18. 已發行股本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已發行及繳足：		
每股港幣 0.001 元之 3,283,960,460 普通股	2,677	2,677

19. 比較金額

由於目標公司於共同控制下完成業務合併（附註2），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。

建議末期股息

在充分考慮行業情況、本公司股息政策、資本市場期望、本年度業績表現及未來業務發展所需後，董事會建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 10.0 仙（二零二四年：末期股息每股港幣 9.5 仙），末期股息之派付須在二零二六年六月十七日（星期三）召開的應屆股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零二六年七月十五日（星期三）向於二零二六年六月二十九日（星期一）名列本公司股東名冊的股東派付。

股東週年大會

二零二六年股東週年大會將於二零二六年六月十七日（星期三）上午十一時正舉行。二零二六年股東週年大會通告載於發給股東之通函內，該通函將適時連同二零二五年年報一併刊發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格，及釐定合資格股東可享有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

- (i) 為確定股東可享有出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記處以作登記的最後時限	二零二六年六月十日（星期三） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二六年六月十一日（星期四）至 二零二六年六月十七日（星期三） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二六年六月十七日（星期三）

- (ii) 如派發末期股息之建議於二零二六年股東週年大會上獲得通過，為釐定合資格股東可享有獲派擬建議之末期股息的權利：

除淨日期	二零二六年六月二十三日（星期二）
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	二零二六年六月二十四日（星期三） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二六年六月二十五日（星期四）至 二零二六年六月二十九日（星期一） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二六年六月二十九日（星期一）

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

審核委員會及賬目審閱

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

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合財務報表。

安永會計師事務所的工作範圍

本公司的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何意見或核證結論。

企業管治守則的遵守

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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 所載之企業管治守則之所有守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內概無購買或出售本公司任何上市證券。

刊發全年業績及年報

全年業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.copl.com.hk>)及聯交所指定網站(<https://www.hkexnews.hk>)。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報可於稍後在該等網站閱覽，並且會適時寄發予股東(僅應股東要求)。

致謝

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。

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼執行董事
張貴清

香港，二零二六年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括八名董事，三名為執行董事，即張貴清先生(主席)、肖俊強先生(行政總裁)及甘沃輝先生(財務總監)；兩名為非執行董事，即郭磊先生及吳溢穎女士；以及三名為獨立非執行董事，即容永祺先生、林雲峯先生及蔡榮星先生。