

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務摘要

1. 截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積（「在管面積」）上升38.9%或72.9百萬平方米至260.0百萬平方米，其中，新增項目之65.8%來自獨立第三方，相關合約額為港幣3,938.9百萬元。而住宅項目及非住宅項目的新增在管面積分別佔46.4%及53.6%，相關合約額分別約達港幣4,246.7百萬元及港幣3,370.4百萬元。於二零二一年十二月三十一日，來自獨立第三方及非住宅項目的在管建築面積佔比分別增加至27.6%（二零二零年：12.6%*）及22.8%（二零二零年：10.8%）。
2. 整體收益上升44.3%至港幣9,442.0百萬元，去年收益為港幣6,544.9百萬元。
3. 整體毛利較去年上升37.3%至港幣1,641.6百萬元（二零二零年：港幣1,195.4百萬元）。本年毛利率輕微下滑至17.4%（二零二零年：18.3%）。
4. 本公司股東應佔溢利較去年上升40.5%，達港幣983.9百萬元（二零二零年：港幣700.0百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣29.93仙（二零二零年：港幣21.30仙），增長40.5%。股東權益平均回報率為38.2%（二零二零年：38.2%）。
5. 董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙（二零二零年：每股港幣4.2仙）。

*附註：自二零二一年始，我們所管理的總面積統一重新定義為只包括所有全權委託物業管理之項目，去年年底之在管面積因而被重新表述。

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」）截至二零二一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 9,442.0 百萬元，較去年的港幣 6,544.9 百萬元增加 44.3%，經營溢利上升 41.2% 至港幣 1,319.3 百萬元（二零二零年：港幣 934.1 百萬元）。本公司股東應佔溢利增加 40.5% 至港幣 983.9 百萬元（二零二零年：港幣 700.0 百萬元）。每股基本及攤薄盈利為港幣 29.93 仙（二零二零年：港幣 21.30 仙）。股東權益平均回報率為 38.2%（二零二零年：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，董事會建議宣派二零二一年度末期股息每股港幣 6.0 仙（二零二零年：港幣 4.2 仙）。連同已於二零二一年十月派發之中期股息每股港幣 3.0 仙（二零二零年：港幣 2.2 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 9.0 仙（二零二零年：港幣 6.4 仙）。建議末期股息須待本公司股東於二零二二年六月二十一日舉行之股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）上批准。

二零二一年，世界各地仍受變種病毒困擾，中國即使在“外防輸入、內防反彈”的強而有力措施下，難以獨善其身，疫情仍於局部地區零星爆發，加上地緣政治角力，面對經濟大環境的負面影響，未來仍充滿挑戰，即使疫情防控工作艱巨，但作為最貼近民眾的保衛者，我們將堅定信心，堅持長跑，穩步向前，全力以赴守護廣大客戶生命安全，奪取疫情防控與生產經營的雙勝利。於本集團「十四·五」戰略開局之年，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。我們堅持夯實基礎服務主航道的現有優勢，將現有市場做深做透，建立護城河，大力孵化創新業務，持續積極開拓外部增量市場，並利用科技驅動數位化、智能化轉型，推動物業管理服務業邁向高品質並多樣化升級，以滿足客戶不斷提高的美好居住生活需要。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 35 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「精築幸福，創領潮流」的品牌理念體現企業價值，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。在外圍環境仍然多變的不確定時期，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，始終在物業管理的標準化、精細化道路上砥礪前行。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。二零二一年，本集團累計進駐 141 座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約 52,220 人，持續開拓市場，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，透過“招商運營+物

業服務一體化”、“成本包乾制+經營利潤分成”等創新業務模式，取得顯著成效，我們不斷豐富在管物業業態，拓展實現非居業態的全新突破，在公園、商寫以及存量住宅項目上取得長足進展，多次中標優質地標性項目以及高合約額項目，並實現優質合資公司項目轉化，進一步豐富產品結構，包括商業綜合體、寫字樓、購物中心、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，在管賣場項目數達 388 個，在管物業項目 1,281 個，服務面積接近 260.0 百萬平方米；新增合約包括京東總部 2 號樓（年合約額超過人民幣 30 百萬元），亦進軍貴州畢節市場，此外還有北京協和醫院轉化醫學綜合樓、深圳茅洲河干流河道養護、天府藝術公園、南京紫金悅峰廣場、北京大學蕭家河等項目；在港澳地區首次為香港發展局轄下之建築署，以及香港康樂及文化事務署轄下的香港藝術館提供管理服務，並伸延至醫院管理局轄下約 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九個決策局和 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，業務持續保持強勁的發展勢頭；我們聚焦並持續升級房地產開發的行銷、施工及入伙三大場景，在戰略層面上積極對接大客戶，通過資源互補、優勢互補實現戰略協同，提供全生命週期服務。在房地產開發階段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、交付前營銷增值服務、完美交付支持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。入選為「2021 中國物業服務百強企業」、「2021 中國物業服務企業品牌價值百強第一名」、「2021 中國物業服務百強企業服務規模 TOP10」、「2021 中國物業服務上市公司綜合實力 TOP10」、「2021 物業服務滿意度領先企業」、「2021 粵港澳大灣區物業服務首選品牌」、「2021 中國物業服務 ESG 發展優秀企業」及「2021 上市綜合實力企業」。除已獲納入摩根士丹利資本國際指數（簡稱 MSCI 明晟指數）中國指數成份股及滬港通下的港股通名單外，於二零二一年四月，我們進一步獲挑選進入恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

中海物業旗下的「興海物聯」平台，在國家實施創新驅動發展戰略、數位化、智能化的時代背景下，秉承「1155」戰略目標，持續加大科技研發投入，加強知識成果轉化和智慧財產權保護力度，持續定義行業標準，引領行業趨勢，深度挖掘創新成果，積累堅實穩固的智慧財產權財富。已初步形成“基礎物業+人工智慧”專利體系，在物聯網、智慧社區、智慧園區領域，儲備大量關鍵專利技術，積極投身存量市場，參與老舊社區改造、節能減排和環境工程，在“城市更新和智慧運維工程技術”方面確立領先態勢，積極介入增量市場，拓展商業綜合體、製造園區、場館會展等眾多新業態。在“智慧+”時代下，物業行業的發展現狀及趨勢，指出了行業發展的核心痛點及破局方向。中海物業大力發展智慧園區建設，將產品規模化、標準化、定制化，快速推進，全面覆蓋智慧園區應用場景特徵，保障智慧園區內的專業運維應用特徵，打造中海物業的科技名片，打造行業標桿項目，助力物業行業升級。在一個個城市市場景裡，讓“科技以人為本”，構建人與空間的和諧。

本集團商業物業服務品牌「海納萬商」，作為國際建築業所有者及管理者協會(Building Owners and Managers Association International)國際認證機構白金會員，在寫字樓、商業綜合體、產業園區、政府公建、院校等非住宅領域持續耕耘，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」，通過線上線下手段培育具有持久生命力的社區商業環境，並將以市場化戰略擴大服務半徑，積極創新激勵模式，孵化增值服務，持續深耕現有市場，深挖在管項目潛力，滿足客戶不斷提高的美好居住生活需要。其中，中海物業推行定制產品直銷之入伙載入業務，通過商品「入伙預購+團購」的銷售模式挖掘機遇，形成組合拳，開闢新路徑，實現新增長。

「匯聚奮進者，激勵有為者」是本集團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，打造匹配業務發展的柔性組織、敏捷組織，追求組織效能領先和組織活力領先，將組織架構更加清晰地明確為“總部-城市-項目”的三級管控模式，並在城市層面實行“1+N”的戰略，真正達到做強總部、做深城市、做活項目的目的；同時，通過差異化授權，使得平台公司負責人審批流程減少40%，進一步提升了決策效率；90%項目招標立項在平台公司完成，將指揮棒交給了聽得到炮火聲的人。同時，通過管理模式創新，執行落地「項目總經理合夥人制」改革，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，實現人才資源共享，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管家精英。專業基礎業務改革新模式全面開啟，工程基站改革實現了資源分享、計劃性批次作業，達到人工成本的不斷優化和人工效能的逐步提高；清潔

精準業務改革模式通過差異化、可量化服務菜單設計，打造員工多勞多得，效能提升的新局面，同時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。集團亦積極建設員工幸福驛站示範點，為員工搭建工間休憩好去處，為幸福感提升創造條件，我們從日常需求入手，時刻關注員工身心健康，內放置全新升級過濾式飲水機，為員工提供安全放心的飲用水源。驛站還貼心配備冰箱以及各類食物飲料，讓員工隨時能獲得能量的補充，為高品質完成工作提供動力。另一方面，活潑的企業宣傳海報和員工照片牆，展示企業文化及員工風采，引發員工共鳴，增強企業的認同感和幸福感。

二零二一年，在國家穩就業、保民生和打贏脫貧攻堅戰的歷史時刻，我們努力承擔社會期望，積極參與社會公益。本集團吸納基層員工從事清潔、保安、綠化、維修等工作，向貧困地區組織定向招聘，提供就業崗位，保障勞動安全，提升服務技能，推動就業脫貧；消費扶貧上，充分利用「海惠優選」、「中海優家」兩大電商平台優勢，助力銷售貧困地區農業產品，在社區建立長期義賣管道，持續提供宣傳，實現產業商品化、市場化，幫助貧困地區家庭增加收入，我們為甘肅三縣定點幫扶任務貢獻了力量，超額完成銷售指標助農產品金額累計超過人民幣五千萬元，獲得甘肅省“脫貧攻堅先進集體”榮譽，並簽訂捐贈合約，助力當地經

濟；參與援建「中國海外溫家河希望小學」等愛心志願活動，為校園捐贈教具和書籍、為乳癌患者提供康復輔具。在抗擊如暴雪颱風之天然災害過程中，中海物業「想業主所想，急業主所急」，積極防範、處置及時，排除事故隱患，巡查重點設備設施，致力避免人員傷亡和重大財產損失，用切實行動履行服務承諾和社會責任，亦開展了系列「暖家行動」，排氣閥放氣、過濾網清洗、電路檢查、五金件維護、送上暖冬食物等，讓寒冷遠一些，溫暖近一點，使中海業主過上溫暖如春的冬季。

面對全球新冠病毒持續蔓延，我國出現多點散發疫情，防控形勢複雜多變，中海物業緊守國家戰略崗領，堅持“外防輸入、內防反彈”的總體防控策略，築起戰疫長城，員工始終堅守在抗疫一線，搭建項目疫情防控全流程體系，並全力配合社區抗疫防控工作，加強與當地街道、社區、防疫機構溝通聯絡機制，落實各項防控措施，切實為廣大客戶生命健康保駕護航。我們堅持防疫分類管控、分級管理，保持資訊通暢。將疫情防控工作與生產經營工作相結合，堅持嚴責任、嚴措施、嚴督察，壓實各級防控責任，確保“守好門、管好人”。依據所處地區疫情發展情況，各級單位不斷細化舉措，有針對性的實施相關管控要求，完善常態化預案，做好疫情防控演練工作。為防止人流較大帶來的管控難度，物業管理處在大廈出入口及時設立掃碼登記流程，作為防控第一道防線，並設專人負責測量體溫和車輛資訊登記，對外來車輛尤其是外地車輛進

行詢問登記，為阻斷傳播管道、遏制傳染提供了有力保障。為及時排查重點人群，切斷疫情傳播鏈，按照政府疫情防控要求，多個項目員工堅守一線，配合相關部門連夜開展核酸檢測工作，項目團隊緊急集合、有序分工，在現場迅速拉起警戒線並完成清潔消毒和夜間照明設施安裝等工作，火速搭建起臨時核酸檢測點，全力保障核酸檢測的開展；通過微信通知、電話通知、挨家挨戶敲門等多種方式，一個小時內便完成全員集合任務，不落一人，不落一戶，並引導住戶有序排隊，確保每一位住戶都能安全、高效完成檢測。從凌晨到深夜，全員堅守崗位，與廣大住戶並肩作戰。我們亦做好體溫測量、掃碼標識、消毒等防控工作，加強重點人員管理，確保所有新入職人員上崗前完成行程排查和核酸檢測，一線員工上崗前完成疫苗接種並密切監測健康狀況，同時高度重視前線的後勤保障，配齊生活必需品和防疫物資，加強心理疏導，做好值班、輪休安排，儘量避免疲勞作戰和心理壓力。接種新冠疫苗是常態化疫情防控期間預防病毒，特別是變種病毒傳染、保障全民健康最方便最有效的手段，我們積極推動各單位聚焦尚未接種疫苗並符合接種條件的少數人群深入動員，對已開展“加強針”接種的地區積極聯繫接種，進一步築牢群體免疫屏障。為保障住戶正常生活，我們打通生活物資配送的“最後一公里”，防疫工作被社會廣泛認可，亦大大提升了中海物業品牌的知名度和美譽度，尤其在西安、天津等地疫情爆發時，回應迅速、

及時、有效，屢次得到新聞點贊。同時，物業管理行業抗週期性、抗風險性的屬性顯著體現。疫情防控使遠端辦公、網路教育、網路購物迅速成為新的生產生活方式，無接觸的電梯、門禁、智能溫度檢測設備等新技術產品將加速進入小區管理，進一步提升了物業管理行業科技智能化進程。完善之法制系統《中華人民共和國民法典》釐訂了物業管理企業與業主、業主大會、業主委員會、政府部門之間的責任與權利關係，對過去物業管理實踐中的矛盾焦點和難點進行了規範。於二零二一年一月五日，包括中國住房和城鄉建設部等國務院轄下十個部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業管理收費浮動調整機制、提升物業管理服務的滲透率，並尋求改善管理費收繳率。新的法律環境下，誠信經營、科技創新、管理創新的企業將擁有更多的市場機會。

展望未來，新冠肺炎疫情仍對世界發展帶來負面影響及挑戰，面對百年未有之大變局，我們將把奮鬥精神薪火相傳，奮進「十四·五」，在新發展理念中堅持統籌發展和疫情防控安全，保持均衡、持續、健康的高質量發展作「一個核心」。在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，持續增強自身競爭能力，採取主動，下好先手棋，打好主動仗，在方興未艾的戰略機遇期裏擁抱變化，擦亮「第一管家」的金字招牌。

收益及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、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，完善客戶的滿意度，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。

自二零二一年始，我們所管理的總面積統一重新定義為只包括所有全權委託物業管理之項目，去年年底之在管面積因而被重新表述。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，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以擴大經營規模。因此，在管面積較去年的187.1百萬平方米（重新表述）上升72.9百萬平方米或38.9%至260.0百萬平方米，其中，新增項目之65.8%來自獨立第三方，其合約額約達港幣3,938.9百萬元。

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，拓展實現非居業態的全新突破，令住宅項目和非住宅項目的新增面積貢獻更加均衡，分別佔46.4%及53.6%，相關合約額分別約達港幣4,246.7百萬元及港幣3,370.4百萬元。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。

二零二一年，是本集團「十四·五」戰略開局之年，我們於「2019冠狀病毒」肺炎疫情（「肺炎疫情」）常態化的情況下積極拓展業務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，整體收益上升44.3%至港幣9,442.0百萬元（二零二零年：港幣6,544.9百萬元），除受本年人民幣平均升值的影響外，主要由於：(i)我們於包幹制合同中在管面積的上升；(ii)非住戶及住戶增值服務持續獲得業務增長；及(iii)停車位的銷售額大幅增長。

另一方面，直接經營成本的增加與收益增長速度一致，上升45.8%至本年的港幣7,800.4百萬元（二零二零年：港幣5,349.4百萬元），主要由於(i)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；(ii)擴展非住戶及住戶增值服務多元化及產品範圍；(iii)投入建立子品牌並擴充人手以積極開拓外部增量市場；及(iv)並無去年政府應對肺炎疫情所提供的大幅援助（包括社保減免）。

因此，本年毛利率輕微下滑至17.4%（二零二零年：18.3%）。然而，隨著業務規模的持續增長，毛利較去年增加37.3%至港幣1,641.6百萬元（二零二零年：港幣1,195.4百萬元）。

其他淨收入及收益為港幣131.8百萬元（二零二零年：港幣121.2百萬元），主要包括無條件政府補助及利息收入分別為港幣63.2百萬元及港幣69.0百萬元（二零二零年：分別為港幣71.8百萬元及港幣42.5百萬元）。無條件政府補助的減少主要由於本年內減少了針對肺炎疫情的政府補助。利息收入上升則主要受惠於較去年為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

年內投資物業之公允價值變動虧損輕微，為港幣1.9百萬元(二零二零年：公允價值變動虧損港幣4.8百萬元)，而且在計及入賬於其他全面收益內因年末人民幣升值之影響時已被全面蓋過。整體而言，於二零二一年十二月三十一日，投資物業賬面值上升至港幣167.1百萬元(二零二零年：港幣162.6百萬元)。

經扣除本年的銷售及行政費用港幣428.7百萬元(二零二零年：港幣339.6百萬元)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23.5百萬元(二零二零年：港幣38.2百萬元)後，經營溢利上升41.2%至港幣1,319.3百萬元(二零二零年：港幣934.1百萬元)。銷售及行政費用上升，一方面由於傳統物管業務及增值服務的規模均持續擴張所帶動的人力增加及按年工資水平上漲，另一方面，我們戰略性開發提升智能化軟體平台並擴大硬件銷售業務，令銷售費用較去年增加港幣43.2百萬元。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下降，主要由於持續加強了對應收款及代墊款的管控及追討，包括隨著疫情相對去年較為受控下，經濟環境改善而代墊款淨減值沖回達港幣6.3百萬元(二零二零年：淨減值計提港幣19.6百萬元)。由於除稅前溢利及預扣所得稅計提上升，所得稅費用較去年增加47.5%至本年的港幣331.1百萬元(二零二零年：港幣224.4百萬元)，其增長與收益保持一致。而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16.9百萬元(二零二零年：港幣15.7百萬元)已於本年確認作所得稅費用的部分。

總結，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利上升40.5%，達港幣983.9百萬元（二零二零年：港幣700.0百萬元）。

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，並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。於二零二一年，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，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以擴大經營規模。管理的總建築面積增加至260.0百萬平方米，較去年增加38.9%（二零二零年：187.1百萬平方米（重新表述））。於年末，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至27.6%（二零二零年：12.6%（重新表述））。

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、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，於年末，非住宅在管面積佔比上升至22.8%（二零二零年：10.8%）。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之70.0%（二零二零年：74.2%），較去年增加36.1%至港幣6,610.9百萬元（二零二零年：港幣4,857.4百萬元）。物業管理服務收益上升主要來自於我們於包幹制合同中在管面積的上升，以及人民幣兌港元於年內平均升值的影響。

於截至二零二一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 95.4%及 4.6%（二零二零年：分別佔 94.2%及 5.8%）。

於二零二一年十二月三十一日，包幹制和酬金制管理的建築面積比率為 72.4%對 27.6%（二零二零年：62.0%對 38.0%）。

年內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的毛利率分別為 10.8%及 100.0%（二零二零年：分別為 10.9%及 100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率下跌至 14.9%（二零二零年：16.1%），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。因此，隨著分部收入的持續上升，於截至二零二一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 26.1%，達港幣 983.6 百萬元（二零二零年：港幣 780.1 百萬元）。

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 31.5%至港幣 882.4 百萬元（二零二零年：港幣 670.9 百萬元）。分部業績的提升由於(i)現金及銀行結餘增加及有效的庫務資金管理導致利息收入增加，部分沖銷針對肺炎疫情的無條件政府補助的減少；及(ii)我們加強了對應收款及代墊款的管控及追討而貿易應收款、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減少，以及相較去年經濟環境的改善下，亦沖回部分減值成本。

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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，非住戶子分部收益佔總收益的 18.9%

(二零二零年：17.9%)，並增加 52.7% 至港幣 1,789.4 百萬元 (二零二零年：港幣 1,171.6 百萬元)，主要由於：(i) 為打造智慧社區滿足住戶的智慧園區體驗，與海物聯拓展了智慧化建設及技術支援專項工程業務；(ii) 向物業發展商提供的交付前服務 (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) 及查驗服務的業務量拓展；及 (iii) 顧問服務收益的增長。

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 港幣千元	百分比
	二零二一年 子分部收益 港幣千元	二零二零年 子分部收益 港幣千元		
非住戶增值服務：				
工程服務	643,011	383,948	259,063	67.5%
交付前服務	873,252	594,802	278,450	46.8%
銷項查驗服務	167,580	98,701	68,879	69.8%
顧問諮詢服務	105,560	94,166	11,394	12.1%
	<u>1,789,403</u>	<u>1,171,617</u>	<u>617,786</u>	<u>52.7%</u>
加總				

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率減少至 17.9% (二零二零年：20.1%)，由於較大擴展服務多元化及產品範圍以滿足客戶需求所致。整體而言，在收益上升帶動下，子分部毛利依然上升 36.4% 至港幣 320.8 百萬元 (二零二零年：港幣 235.1 百萬元)。

因此，年內非住戶增值服務之子分部利潤，於扣除子分部費用後，包括針對智能化軟體平台及硬件銷售人員的投入而產生較高之銷售費用，較去年稍為上升 10.7%，至港幣 196.5 百萬元 (二零二零年：港幣 177.5 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、托管、公共空間租賃協助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、商業寫字樓服務等）；及(iii)商業服務運營（以滿足商務用戶的需求）。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，住戶子分部收益佔總收益的8.6%（二零二零年：7.6%），其增加63.3%至港幣811.0百萬元（二零二零年：港幣496.6百萬元），隨著去年疫情大致受控，經營情況陸續改善並全面開展。業務重拾升軌，增長回復勢頭，社區資產經營、居家生活服務及商業服務運營業務拓展迅速令收益有所增長。

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	
	二零二一年 子分部收益 港幣千元	二零二零年 子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務及 商業服務運營	439,949	324,816	115,133	35.4%
居家生活服務	371,071	171,731	199,340	116.1%
加總	<u>811,020</u>	<u>496,547</u>	<u>314,473</u>	<u>63.3%</u>

住戶增值服務子分部毛利率微跌至 33.3%（二零二零年：35.2%），主要由於銷售組合的變化，毛利率較低的日常用品、食品及社區團購業務量有所增加，同時投入建立子品牌並擴充人手以積極開拓外部增量市場所致。儘管如此，在收益上升帶動下，本年住戶增值服務子分部毛利增加 54.6% 至港幣 270.4 百萬元（二零二零年：港幣 174.9 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 56.7%，至港幣 257.9 百萬元（二零二零年：港幣 164.5 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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，通過我們的激勵制度增強銷售動力，停車位買賣業務分部收益較去年飆升 10.9 倍至港幣 230.8 百萬元（二零二零年：港幣 19.3 百萬元）。年內共出售停車位 2,067 個（二零二零年：164 個），令本年分部利潤大幅增加至港幣 64.9 百萬元（二零二零年：港幣 5.1 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，及保持合適和充足的現金及銀行結餘水平。於二零二一年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣 2,516.9 百萬元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 1,783.7 百萬元）。

於二零二一年十二月三十一日，現金及銀行結餘較去年年底上升 15.6% 至港幣 4,283.4 百萬元（二零二零年：港幣 3,705.7 百萬元），其中人民幣分別佔 96.8%，而港幣／澳門幣則佔 3.2%。

資本開支

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添／支付之投資物業、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 191.7 百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

主要風險管理策略

1. 經營效益

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

2. 客戶及供應商關係管理

我們的客戶包括中高端住宅社區、商用物業、政府物業及產業園區內的業主、租戶及商業企業，例如地產發展商及其他物業管理公司。客戶是我們其中一個主要持份者，為了持續培養及保持我們客戶的高滿意度，我們的質量控制部門主要專注於（除其他事項外）(i)穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的 brand 知名度、(ii)建立及維持我們的內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，我們提供有系統及全面的培訓予前

線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。我們的供應商主要包括我們的原材料供應商及向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。

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

3. 匯率波動風險的監控

由於本集團之中國物業管理業務主要採用人民幣作為收入、應收及應付款項及開支等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值及財務業績。倘人民幣兌港元升值／貶值，我們將錄得資產淨值及財務業績的上升／下跌。目前，我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期我們的業務及營運，由於人民幣貶值，而出現任何重大不利影響。

本集團一方面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

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的環境、社會及管治事宜採取高標準，其中某些標準已獲美國綠色建築協會「領先能源與環境設計」的認證。於若干獲管理物業，我們利用技術專門知識及能力，組織並參與各項計劃。本年度，我們於可持續發展各範疇均進行了不同工作，包括：

- 制訂了氣候相關財務披露小組(「TCFD」)建議披露工作的應對方案，根據 TCFD 建議，制定氣候相關財務風險及機遇應對方案工作，分析氣候變化對本集團構成的影響。此外，中海物業亦成為了 TCFD 的支持者；
- 每年為員工制定年度關愛計劃，持續提升員工滿意度和幸福感，增加員工歸屬感和凝聚力。本年度，我們以「幸福 N 次方」作為中海物業員工關愛工作的主旨，旨在突顯員工幸福是企業履行社會責任的願景；及
- 自疫情以來，各單位不繼完善其防控措施，降低疾病傳播風險。中海物業根據國家防疫要求結合自身實際不斷強化防疫制度保障體系，於本年度逐步形成了 1+X 防疫制度保障體系。

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。

資本承擔及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 11.1 百萬元，主要與於合營公司之股本資本投資及購置設備及軟件相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要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 248.8 百萬元。

除上文所披露外，於二零二一年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

報告期後重大事項

於截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用約 52,220 名員工（於二零二零年十二月三十一日：45,398 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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣 4,625.0 百萬元（二零二零年：港幣 3,232.3 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 4,314.2 百萬元（二零二零年：港幣 2,993.8 百萬元）及港幣 310.8 百萬元（二零二零年：港幣 238.5 百萬元）。

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

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	5	9,442,035	6,544,877
直接經營成本		<u>(7,800,427)</u>	<u>(5,349,433)</u>
毛利		1,641,608	1,195,444
其他淨收入及收益		131,840	121,157
投資物業之公允價值虧損淨額		(1,902)	(4,790)
銷售及行政費用		(428,681)	(339,588)
金融資產減值淨額		<u>(23,542)</u>	<u>(38,162)</u>
經營溢利		1,319,323	934,061
財務費用		(3,235)	(3,161)
應佔合營公司溢利		1,455	538
應佔聯營公司溢利		<u>191</u>	<u>183</u>
除稅前溢利	6	1,317,734	931,621
所得稅開支	7	<u>(331,087)</u>	<u>(224,424)</u>
年內溢利		<u>986,647</u>	<u>707,197</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		983,872	700,008
非控股權益		<u>2,775</u>	<u>7,189</u>
		<u>986,647</u>	<u>707,197</u>
		港仙	港仙
本公司股東應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>29.93</u>	<u>21.30</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利	<u>986,647</u>	<u>707,197</u>
經扣除所得稅項後，年內其他全面收益 其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益： 換算本公司附屬公司之匯兌差額	<u>97,603</u>	<u>96,892</u>
年內全面收益總額	<u>1,084,250</u>	<u>804,089</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	<u>1,079,813</u>	795,112
非控股權益	<u>4,437</u>	<u>8,977</u>
	<u>1,084,250</u>	<u>804,089</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		111,409	68,411
投資物業		167,069	162,559
使用權資產		80,840	72,017
無形資產		59,444	20,948
於合營公司的投資		5,399	3,771
於聯營公司的投資		144	328
應收關聯公司款		92,397	88,894
預付款		26,260	2,353
遞延稅項資產		43,450	38,600
非流動資產總額		586,412	457,881
流動資產			
存貨	10	935,295	606,471
貿易應收款及應收保固金	11	1,387,463	846,135
預付款、按金及其他應收款		595,347	384,565
應收直接控股公司款	12	408	893
應收同級附屬公司款	12	416,518	129,165
應收關聯公司款	12	114,919	63,559
現金及銀行結餘		4,283,374	3,705,703
流動資產總額		7,733,324	5,736,491
流動負債			
貿易應付款	13	776,486	461,113
其他應付款及應付費用		1,103,163	996,575
自管理物業收取的臨時款項		1,543,226	1,285,659
預收款及其他按金		1,500,803	934,831
租賃負債		41,245	24,794
應付直接控股公司款	14	1,084	-
應付同級附屬公司款	14	11,319	18,118
應付關聯公司款	14	12,534	18,269
應付所得稅項		226,612	213,422
流動負債總額		5,216,472	3,952,781
流動資產淨值		2,516,852	1,783,710
總資產減流動負債		3,103,264	2,241,591

綜合財務狀況表（續）

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債		32,839	38,612
遞延稅項負債		17,925	18,673
非流動負債總額		<u>50,764</u>	<u>57,285</u>
資產淨值		<u>3,052,500</u>	<u>2,184,306</u>
權益			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	15	3,287	3,287
儲備		2,996,751	2,145,544
非控股權益		<u>3,000,038</u>	<u>2,148,831</u>
		<u>52,462</u>	<u>35,475</u>
權益總額		<u>3,052,500</u>	<u>2,184,306</u>

1. 一般事項

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

本公司之母公司為中國海外集團有限公司，該公司於香港註冊成立，及其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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二二年三月二十四日刊發。

2. 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

2. 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

附屬公司之財務報表乃就本公司相同報告期間編製。已對可能存在的任何不同會計政策作出調整。除了以往年度根據共同控制下的業務合併收購的附屬公司自合併實體首次受本公司的控股股東控制當日起或自該等財務報表所呈報的最早日期起（以較遲者為準）合併列賬外，其他附屬公司的業績均自收購日期（即本集團取得控制權的日期）起合併列賬，及持續合併列賬至有關控制終止之日。

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

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

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

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製該等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號	利率基準改革 - 第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日之後的「2019冠狀病毒」肺炎疫情相關的租金減免（提早應用）

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

3. 會計政策及披露變動 (續)

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之參考 ¹
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 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債 ^{2,4}
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 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義 ²
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 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合約 - 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年至二零二零之年度改進	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) ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三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 由於修訂《香港會計準則》第1號，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於二零二零年十月修訂，以配合相應的措辭，結論不變

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

4. 經營分部資料

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

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

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。

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業管理 服務 港幣千元	非住戶 增值服務 港幣千元	住戶 增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 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	1,789,404	811,019	230,754	9,442,035
分部間收益	81,179	228,078	60,362	-	369,619
	6,692,037	2,017,482	871,381	230,754	9,811,654
<u>對賬：</u>					
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	64,927	1,401,761
<u>對賬：</u>					
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	非住戶 增值服務 港幣千元	住戶 增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及其 他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
其他分部資料						
利息收入	68,104	199	651	-	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(溢 利)/虧損	(655)	-	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	-	4,260	66,605
投資物業之公允價值虧損 淨額	-	-	1,902	-	-	1,902
應佔合營公司溢利	1,455	-	-	-	-	1,455
應佔聯營公司溢利	191	-	-	-	-	191

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業管理 服務 港幣千元	非住戶 增值服務 港幣千元	住戶 增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
經呈報分部收益					
來自外部客戶的收益(附註5)	4,857,365	1,171,617	496,547	19,348	6,544,877
分部間收益	59,100	111,165	40,611	-	210,876
	<u>4,916,465</u>	<u>1,282,782</u>	<u>537,158</u>	<u>19,348</u>	<u>6,755,753</u>
對賬：					
分部間收益對銷					(210,876)
已報告之總收益					<u>6,544,877</u>
經呈報分部業績					
	<u>670,940</u>	<u>177,537</u>	<u>164,530</u>	<u>5,063</u>	<u>1,018,070</u>
對賬：					
公司支出，淨額					(86,449)
除稅前溢利					<u>931,621</u>

	物業管理 服務 港幣千元	非住戶 增值服務 港幣千元	住戶 增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及其 他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
其他分部資料						
利息收入	41,824	136	476	17	16	42,469
出售物業、廠房及設 備項目之虧損	131	-	-	-	-	131
提早終止租賃合同之 虧損	52	35	-	-	-	87
金融資產減值/(減值 撥回)淨額	38,454	(292)	-	-	-	38,162
折舊及攤銷	41,419	4,118	294	-	3,807	49,638
投資物業之公允價值 虧損淨額	-	-	4,790	-	-	4,790
應佔合營公司溢利	538	-	-	-	-	538
應佔聯營公司溢利	183	-	-	-	-	183

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國內地：		
華南區	2,323,856	1,912,669
華東區	2,157,932	965,836
華北區	1,343,896	1,113,150
北方區	608,965	485,487
西部區	1,762,788	1,159,670
	8,197,437	5,636,812
香港和澳門	1,244,598	908,065
	9,442,035	6,544,877

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國內地：		
華南區	259,617	172,821
華東區	87,925	70,456
華北區	9,967	9,354
北方區	15,888	4,602
西部區	48,679	39,334
	422,076	296,567
香港和澳門	22,946	29,721
	445,022	326,288

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

5. 收益

收益資料明細

貨品或服務類型

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

收益確認時間

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業管理 服務 港幣千元	非住戶 增值服務 港幣千元	住戶 增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
在某個時間點	-	-	300,066	19,003	319,069
隨著時間的推移	4,857,365	1,171,617	193,108	-	6,222,090
來自客戶合約的收益總額	4,857,365	1,171,617	493,174	19,003	6,541,159
來自其他來源的收益					
- 租金收入	-	-	3,373	345	3,718
來自外部客戶的總收益	4,857,365	1,171,617	496,547	19,348	6,544,877

地區市場

所有類型的收益都來自中國（包括中國內地、香港及澳門）。

6. 除稅前溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及行政總裁薪酬及 以股份為基礎之付款（附註）	4,624,997	3,232,283
分包成本	<u>1,769,366</u>	<u>1,164,218</u>

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，予若干董事、高級管理層及其他員工的股份為基礎之付款已於損益確認，並相應計入權益，其金額為港幣8,048,000元（二零二零年：港幣4,189,000元）。此外，往年本集團政府社保減免及收到肺炎疫情下的政府補貼，金額分別為港幣132,307,000元及港幣31,351,000元。

7. 所得稅開支

本集團的所得稅分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度：		
香港	3,221	889
澳門	311	299
過往年度超額撥備 - 香港及澳門	-	(528)
中國內地	315,455	233,633
過往年度超額撥備 - 中國內地	-	(11,596)
中國預扣所得稅	<u>16,949</u>	<u>15,730</u>
	335,936	238,427
遞延	<u>(4,849)</u>	<u>(14,003)</u>
總計	<u><u>331,087</u></u>	<u><u>224,424</u></u>

附註：

(a) 本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	二零二一年 %	二零二零年 %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	<u>25</u>	<u>25</u>

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

(b) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按現行稅率5%（二零二零年：5%）繳納。

8. 股息

二零二一年及二零二零年已派付股息分別為港幣236,654,000元及港幣164,343,000元。於二零二二年六月二十一日的股東周年大會將作出提議，就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙，總股息金額為港幣197,212,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

	股息 宣派/建議 港幣千元	已付及列賬於財務報表 之股息	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
二零一九年：			
末期股息普通股每股港幣2.8仙	92,032		92,032
二零二零年：			
中期股息普通股每股港幣2.2仙	72,311		72,311
末期股息普通股每股港幣4.2仙	138,048	138,048	
	210,359		
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		
總計	295,818	236,654	164,343

9. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內股東應佔溢利港幣983,872,000元（二零二零年：港幣700,008,000元）及年內已發行普通股加權平均數3,286,860,460（二零二零年：3,286,860,460）計算。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

10. 存貨

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
停車位	934,282	606,471
消耗品	1,013	-
	935,295	606,471

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

11. 貿易應收款及應收保固金

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收款	1,506,562	909,016
應收保固金	18,329	40,256
貿易應收款及應收保固金	1,524,891	949,272
減：減值	(137,428)	(103,137)
	1,387,463	846,135

附註：

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

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

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	452,399	245,478
一至三個月	350,666	184,391
三至十二個月	419,642	289,185
一至兩年	113,209	64,337
兩年以上	170,646	125,625
	1,506,562	909,016

12. 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
貿易性質	408	893
應收同級附屬公司的結餘		
貿易性質	338,744	129,165
預付款 (附註)	77,774	-
	416,518	129,165
應收關聯公司(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	81,140	63,559
非貿易性質	92,397	88,894
預付款 (附註)	33,779	-
	207,316	152,453
應收關聯方的結餘總額	624,242	282,511

附註:於二零二一年十二月三十一日,預付予同級附屬公司的款項包含購買停車位使用權及物資採購供應鏈管理服務的預付訂金,分別為港幣40,257,000元及港幣34,466,000元。於二零二一年十二月三十一日,預付予關聯公司的款項包含購買停車位使用權的預付訂金,為港幣33,207,000元。

於報告期末按發票日期之應收關聯方貿易性質結餘的賬齡分析如下:

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	29	283
一至三個月	71	335
三個月以上	308	275
	408	893
應收同級附屬公司的結餘		
一個月內	118,773	62,378
一至三個月	64,064	27,583
三至十二個月	116,881	18,782
一至兩年	22,487	12,738
兩年以上	16,539	7,684
	338,744	129,165
應收關聯公司的結餘		
一個月內	30,537	13,926
一至三個月	15,500	33,968
三至十二個月	27,821	10,088
一至兩年	4,518	4,541
兩年以上	2,764	1,036
	81,140	63,559

13. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	222,592	171,054
一至三個月	156,623	74,106
三個月以上	397,271	215,953
	776,486	461,113

14. 應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘

於報告期末按發票日期之應付關聯方貿易性質結餘的明細及賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	-
	1,084	-

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付同級附屬公司的結餘 - 貿易性質		
一個月內	1,003	4,225
一至三個月	897	96
三至十二個月	754	610
一至兩年	1,877	1,235
兩年以上	550	89
	5,081	6,255
預收款	6,238	11,863
	11,319	18,118

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付關聯公司(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	715	765
一至三個月	874	451
三至十二個月	152	2,490
一至兩年	2	557
兩年以上	232	222
	1,975	4,485
預收款	10,559	13,784
	12,534	18,269

15. 已發行股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已發行及繳足： 每股港幣 0.001 元之 3,286,860,460 普通股	3,287	3,287

16. 比較金額

若干比較金額已作重分類，以與本年度之呈列及披露一致。

建議末期股息

在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 6.0 仙（截至二零二零年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣 4.2 仙），總數約為港幣 197,212,000 元，末期股息之派付須在二零二二年六月二十一日（星期二）召開的應屆股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）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二零二二年七月十四日（星期四）向於二零二二年六月二十九日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派付。

股東週年大會

二零二二年股東週年大會將於二零二二年六月二十一日（星期二）上午十一時正舉行。股東週年大會通告載於發給股東之通函內，該通函將連同二零二一年年報一併寄發予各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

- (i) 為確定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二二年六月十五日（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	二零二二年六月十六日（星期四）至 二零二二年六月二十一日（星期二） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二二年六月二十一日（星期二）

- (ii) 如派發末期股息之建議於二零二二年股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

除淨日期	二零二二年六月二十三日（星期四）
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	二零二二年六月二十四日（星期五） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二二年六月二十七日（星期一）至 二零二二年六月二十九日（星期三） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二二年六月二十九日（星期三）

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

審核委員會及賬目審閱

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

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

安永會計師事務所的工作範圍

本公司的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

企業管治守則的遵守

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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一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二零二一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 (www.copl.com.hk) 及聯交所指定網站 (www.hkexnews.hk)。本公司截至二零二一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。

致謝

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

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼執行董事
張貴清

香港，二零二二年三月二十四日

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