

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



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 2669)

截至二零二二年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

財務摘要

1. 截至二零二二年六月三十日止六個月，我們所管理的建築面積較去年年底的260.0百萬平方米上升27.2百萬平方米或10.5%至287.2百萬平方米，其中，新增項目之64.7%來自獨立第三方，相關合約額為港幣1,459.7百萬元。而住宅項目及非住宅項目的新增訂單分別佔66.2%及33.8%，相關合約額分別約達港幣1,405.6百萬元及港幣1,151.8百萬元。截至二零二二年六月三十日，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31.1%及23.8%（於二零二一年十二月三十一日：分別為27.6%及22.8%）。
2. 整體收益上升了35.3%至港幣5,813.9百萬元，去年同期為港幣4,295.6百萬元。整體毛利較去年同期上升了27.1%至港幣877.4百萬元（二零二一年：港幣690.2百萬元）。
3. 截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利較去年同期上升32.7%，達港幣521.7百萬元（二零二一年：港幣393.1百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣15.87仙（二零二一年：港幣11.96仙），增長32.7%。股東權益平均回報率為33.8%（二零二一年：34.3%）。
4. 董事會宣佈就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣4.0仙（二零二一年：每股港幣3.0仙）。

中海物業集團有限公司（「本公司」或「中海物業」）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」）截至二零二二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港幣 5,813.9 百萬元，較去年同期營業額港幣 4,295.6 百萬元上升 35.3%。本期經營溢利為港幣 706.7 百萬元，較去年同期增加 29.6%（二零二一年：港幣 545.3 百萬元）。本公司股東應佔溢利增加 32.7%至港幣 521.7 百萬元（二零二一年：港幣 393.1 百萬元）。每股基本及攤薄盈利為港幣 15.87 仙（二零二一年：港幣 11.96 仙）。股東權益平均回報率為 33.8%（二零二一年：34.3%）。在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二二年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣 4.0 仙（二零二一年：每股港幣 3.0 仙）。

二零二二年上半年，國際環境複雜嚴峻，世界各地普遍仍受新冠變種病毒困擾，中國局部地區疫情出現爆發，加大經濟下行壓力，但隨著我國高效統籌疫情防控和經濟社會發展成效持續顯現，扎實推進穩經濟一攬子政策措施落地見效，一系列穩增長促消費政策舉措落實落細，消費需求總體持續恢復發展，經濟企穩回升。中海物業作為最貼近民眾的保衛者，在香港、深圳、上海、吉林、北京等地挺身而出，勇挑重擔，全力配合屬地政府的抗疫工作，積極應對方艙設施管理、封城管控等突發事件，堅強守護市民和住戶生命健康安全，再次彰顯了央企責任與擔當，為落實“動態清零”防疫總方針做出了中海貢獻，做到了高效統籌疫情防控和生產經營，兩手抓兩不誤。

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

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36載，並於一九九一年進入中國大陸，成果豐碩，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合，堅信「有品質，更溫暖」，是本集團一路走來，走向未來的堅定信念，以「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「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。同時，我們重組可持續發展管治架構，明確架構內每個組別的職責範圍，並制訂了「三年可持續發展路線圖」，使集團逐步推進可持續發展的工作。二零二二年上半年，本集團累計進駐 142 座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約 53,893 人，在管賣場項目數達 393 個，在管物業項目 1,451 個，服務面積接近 287.2 百萬平方米。我們不斷豐富在管物業業態，拓展實現非居業態的全新突破，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、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，新增合約包括成都中海國際中心、武漢中海中心、杭州海威中心、蘇州竹輝環宇薈、深圳觀山苑、上海老西門新苑、武漢楚天都市雅園、北京協和醫院西單院區等，亦進軍新疆烏魯木齊市首個“物業城市”項目；在港澳地區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。

我們持續打造領先的產品創新能力，星啟中台產品，已在杭州奧特萊斯、南方投資總部大廈、濟南農商行等多個項目投入使用；啟動標杆項目建設工程，完成首批十個城市十二個標杆項目驗收，按照高標準定位、高品質運營，將創新引領、卓越品質、共建共用、可持續發展的理念貫穿於項目運營全過程。我們持續推進房地產開發的全生命週期服務，為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、園境、室內精裝、審閱建築圖則、設備設施選型建議、精裝加載產品銷售代理、交付前營銷增值服務、尾盤銷售、基礎崗位承包、完美交付支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「2022 中國物業服務百強企業」、「2022 中國物業服務百強企業服務規模 TOP10」、「2022 中國物業服務百強企業經營績效 TOP10」及「2022 中國物業服務百強滿意度領先企業」，並於近年晉身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，及獲納入滬港通下的港股通名單及恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

中海物業旗下的「興海物聯」，全面推進關鍵技術科研攻關，其研究中心通過全球最高等級認證；「建築聯網平台技術研究」達到國際先進水平；旗下「建築物聯網物模型規則平台」入選中華人民共和國工業和資訊化部示範項目，亦將進一步強化統籌，聚焦主業，助力動態的精細化管理，推動數位化轉型，實現科技力領先。同時，我們亦透過「美博工程」圍繞建築物時間線，向商家企業客戶及業主提供各項工程增值服務，主要包括工程建設維修、前介品控、查驗銷項、裝飾裝修、機電安裝、園林施工及維修保養等，並將堅持戰略落地、市場導向、內部協同、城市深耕四項實施原則，穩步推動新業務孵化，為增值業務板塊的增長貢獻力量。

我們全面推進人才興企，通過「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才理念，打造最具辨識度的用人生態，我們積極探索和充分運用市場化原則，通過管理模式創新，執行落地「項目總經理合夥人制」改革，強化項目總團隊具備“會管理”、“懂專業”、“善經營”、“創增量”四大能力，全面打造項目團隊勝任度與履約能力、提高工作謀劃意識與持續發展的經營意識、增強創新意識與創造增量的能力。透過以市場化績效激勵體系和集約化項目管理模式，控制合理的後台管理費率，通過事業合夥激勵，多勞多得，激發活力，合理鋪排人員，實現人才資源共享，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項目總經理隊伍。專業基礎業務改革新模式全面開啟，工程基站改革實現了資源分享、計劃性批次作業，達到人工成本的不斷優化和人工效能的逐步提高；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。

於二零二二年二月十日，國務院辦公廳印發了《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃》，國家陸續從完善基層社會治理、增強服務供給、提升服務效能、加快數字化建設等方面，鼓勵物業管理的業務覆蓋面繼續擴大，並推動基本公共服務資源向社區下沉，大力發展社區生活服務業。展望未來，我們將把「領潮」精神薪火相傳，在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，保持均衡、持續、健康的高質量發展作「一個核心」，堅定擦亮「第一管家」的金字招牌。

收益及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、城市服務、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。透過為客戶提供高質素及高水平的服務，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。

憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展擴大經營規模，部分以股權投資方式進行，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目。於二零二二年六月三十日，管理的總建築面積較去年年底增加 27.2 百萬平方米或 10.5% 至 287.2 百萬平方米（於二零二一年十二月三十一日：260.0 百萬平方米），其中，新增項目之 64.7% 來自獨立第三方，其合約額約達港幣 1,459.7 百萬元。

下表載列於截至二零二二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：

項目來源：	期內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
中建及中國海外集團(附註)	9.6	35.3%	1,097.7
獨立第三方	17.6	64.7%	1,459.7
加總	27.2	100.0%	2,557.4

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

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，實現多業態並進，期內住宅項目和非住宅項目的新增面積貢獻佔比分別為 66.2%及 33.8%，相關合約額分別約達港幣 1,405.6 百萬元及港幣 1,151.8 百萬元。這些都持續鞏固了我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

下表載列於截至二零二二年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：

項目類型：	期內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
住宅項目	18.0	66.2%	1,405.6
非住宅項目	9.2	33.8%	1,151.8
— 商業及寫字樓	1.8	6.6%	309.7
— 公共及其他物業	7.4	27.2%	842.1
加總	27.2	100.0%	2,557.4

二零二二年，踏入本集團「十四·五」戰略蓄勢之年，於國際環境多變及肺炎疫情持續的情況下，我們堅持積蓄力量、穩中求進，並推動高質量發展。截至二零二二年六月三十日止六個月，整體收益上升 35.3% 至港幣 5,813.9 百萬元（二零二一年：港幣 4,295.6 百萬元），主要由於：(i) 以包幹制為主導在管面積的上升；(ii) 非住戶及住戶增值服務業務增長；及(iii) 停車位銷售的持續上升。

下表載列本集團於二零二二年上半年內的收益明細：

	截至六月三十日止半年度				變化	
	二零二二年		二零二一年			
	收益		收益			
	佔比	港幣千元	佔比	港幣千元	港幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	72.8%	4,235,150	67.4%	2,892,794	1,342,356	46.4%
— 酬金制	2.6%	152,235	3.5%	150,988	1,247	0.8%
	75.4%	4,387,385	70.9%	3,043,782	1,343,603	44.1%
增值服務：						
— 非住戶	14.9%	865,562	18.5%	797,316	68,246	8.6%
— 住戶	7.8%	453,307	9.0%	385,126	68,181	17.7%
	22.7%	1,318,869	27.5%	1,182,442	136,427	11.5%
停車位買賣業務	1.9%	107,621	1.6%	69,409	38,212	55.1%
加總	100.0%	5,813,875	100.0%	4,295,633	1,518,242	35.3%

另一方面，直接經營成本增速略高於收益，上升 36.9%至本期的港幣 4,936.5 百萬元（二零二一年：港幣 3,605.5 百萬元），升幅主要反映：(i) 物業管理服務及增值服務的業務內生增長；及(ii)應對新冠肺炎疫情反彈而採取的防控措施帶來額外成本約港幣 44.2 百萬元（二零二一年：港幣 5.0 百萬元）。

雖然期內毛利率相對下滑至 15.1%（二零二一年：16.1%），但由於業務規模持續增長，毛利較去年同期增加 27.1%至港幣 877.4 百萬元（二零二一年：港幣 690.2 百萬元）。

其他淨收入及收益為港幣 82.2 百萬元（二零二一年：港幣 59.9 百萬元），主要包括無條件政府補助、利息收入及滙兌收益淨額。前兩者共上升約港幣 6.9 百萬元，受惠於更多政府對肺炎疫情、稅務優惠政策及其他的財政補助，及較去年同期為高之現金水平及有效之庫務資金管理；而滙兌收益淨額則上升港幣 14.6 百萬元，主要來自滙港人民幣結算收益所致。

期內投資物業之公允價值變動收益輕微，為港幣 0.2 百萬元（二零二一年：公允價值變動收益港幣 0.4 百萬元）。

經扣除本期的銷售及行政費用港幣 221.9 百萬元（二零二一年：港幣 200.6 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款項的淨減值計提港幣 31.0 百萬元（二零二一年：港幣 4.6 百萬元）後，經營溢利上升 29.6%至港幣 706.7 百萬元（二零二一年：港幣 545.3 百萬元）。銷售及行政費用上升，主要由於規模持續擴張所帶動的人力增加及按年工資水平上漲。貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值較去年同期上升，主要由於以下因素的複合效應：(i)經營規模持續拓展，惟在嚴格的賬齡管控令本期貿易應收款及應收保

固金按較低之減值比率以 5.8%計提(於二零二一年六月三十日:6.7%); 及(ii)酬金制項目於疫情下較易受到不確定市況影響,而增加淨減值計提港幣 9.6 百萬元(二零二一年:淨減值沖回港幣 7.4 百萬元)。

由於除稅前溢利上升,所得稅費用按不同地域應課稅率計提下,較去年同期增加 20.6%至本期的港幣 180.2 百萬元(二零二一年:港幣 149.4 百萬元)。其中,就一間中國附屬公司已派發/預期派發股息的預扣所得稅計提港幣 10.4 百萬元(二零二一年:港幣 17.2 百萬元)已於本期入賬。

總結,截至二零二二年六月三十日止六個月,本公司股東應佔溢利較去年同期上升 32.7%,達港幣 521.7 百萬元(二零二一年:港幣 393.1 百萬元)。

分部資料

物業管理服務

於二零二二年六月三十日,管理的總建築面積增加至 287.2 百萬平方米,較去年年底增加 10.5%(於二零二一年十二月三十一日:260.0 百萬平方米),其中,來自獨立第三方的在管建築面積比例及非住宅在管面積佔比分別增加至 31.1%及 23.8%(於二零二一年十二月三十一日:分別為 27.6%及 22.8%)。

下表載列於期末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
項目來源：				
中建及中國海外集團	198.0	68.9%	188.4	72.4%
獨立第三方	89.2	31.1%	71.6	27.6%
加總	287.2	100.0%	260.0	100.0%

下表載列於期末時本集團按項目類型的在管面積明細：

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
項目類型：				
住宅項目	218.7	76.2%	200.7	77.2%
非住宅項目	68.5	23.8%	59.3	22.8%
— 商業及寫字樓	14.4	5.0%	12.6	4.9%
— 公共及其他物業	54.1	18.8%	46.7	17.9%
加總	287.2	100.0%	260.0	100.0%

於截至二零二二年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之75.4%（二零二一年：70.9%），較去年同期增加44.1%至港幣4,387.4百萬元（二零二一年：港幣3,043.8百萬元），增幅主要來自於我們於包幹制合同中在管面積的上升。

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 96.5%及 3.5%（二零二一年：分別佔 95.0%及 5.0%）。

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					
	二零二二年		二零二一年		變化	
	分部收益		分部收益			
	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	4,235,150	96.5%	2,892,794	95.0%	1,342,356	46.4%
— 酬金制	152,235	3.5%	150,988	5.0%	1,247	0.8%
加總	4,387,385	100.0%	3,043,782	100.0%	1,343,603	44.1%

於二零二二年六月三十日，包乾制和酬金制管理的建築面積比率為 74.9%對 25.1%（於二零二一年十二月三十一日：72.4%對 27.6%）。

下表載列於期末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
合約制：				
包幹制的物業管理合同	215.0	74.9%	188.4	72.4%
酬金制的物業管理合同	72.2	25.1%	71.6	27.6%
加總	287.2	100.0%	260.0	100.0%

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10.0%及100.0%（二零二一年：分別為9.3%及100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率稍微下滑至13.1%（二零二一年：13.8%），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。包幹制毛利率有所提升，主要由於期內成本控制措施得宜，即使我們承擔了應對新冠肺炎疫情反彈而承受的額外成本。

因此，隨著分部收入的持續上升，於截至二零二二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上升37.4%，達港幣576.5百萬元（二零二一年：港幣419.7百萬元）。

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				毛利變化	
	二零二二年		二零二一年			
	毛利	毛利率	毛利	毛利率		
	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比
物業管理服務：						
— 包幹制	424,297	10.0%	268,699	9.3%	155,598	57.9%
— 酬金制	152,235	100.0%	150,988	100.0%	1,247	0.8%
加總	576,532	13.1%	419,687	13.8%	156,845	37.4%

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上升29.9%至港幣487.4百萬元（二零二一年：港幣375.2百萬元）。

非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二二年六月三十日止六個月，非住戶子分部收益佔總收益的14.9%（二零二一年：18.5%），並溫和地增加8.6%至港幣865.6百萬元（二零二一年：港幣797.3百萬元），主要由於：(i)「興海物聯」為打造智慧社區以滿足項目的智慧園區體驗，拓展了智慧化建設及硬件銷售業務；及(ii)透過「美博工程」圍繞建築物時間線提供予商家企業客戶及業主之維修保養服務業務量有所增加。惟以上之正面因素受內地房地產頓挫影響，導致向物業發展商提供的交付前服務（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）及顧問諮詢服務下跌而部分抵銷。

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			
	二零二二年	二零二一年	變化	
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
非住戶增值服務：				
工程服務	448,246	308,550	139,696	45.3%
交付前服務	303,457	388,283	(84,826)	(21.8)%
銷項查驗服務	94,965	59,898	35,067	58.5%
顧問諮詢服務	18,894	40,585	(21,691)	(53.4)%
加總	865,562	797,316	68,246	8.6%

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率下降至15.4%（二零二一年：17.1%），主要受交付前服務業務量下跌所致。整體而言，子分部毛利輕微下跌1.9%至港幣133.7百萬元（二零二一年：港幣136.3百萬元）。

於扣除較低的子分部費用後，非住戶增值服務之子分部利潤，較去年同期上升11.0%至港幣88.9百萬元（二零二一年：港幣80.1百萬元）。費用下降主要由於(i)隨著「興海物聯」致力實現「科技力領先」，構建核心競爭力，期內較多研發費用（包括智慧園區平台及產品線業務分析）以資本化處理；及(ii)加強了成本控制措施。

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居家生活需求，包括房屋生態、家居家裝、精裝加載產品銷售代理、新零售、到家服務、旅遊休閒、教育培訓、健康養老、汽車服務、平台服務等）；及(iii)商業服務運營（以滿足商務用戶的需求）。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，住戶子分部收益佔總收益的7.8%（二零二一年：9.0%），其增加17.7%至港幣453.3百萬元（二零二一年：港幣385.1百萬元），主要由於疫情下住戶居家時間增長，增加對居家生活服務內的零售團購及社區資產經營服務內的招商廣告及公區租賃協助之需求帶動，惟部分受房地產的頓挫減少了社區資產經營服務內的房產交易代理業務量而有所抵銷。

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		變化	
	二零二二年	二零二一年		
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
住戶增值服務：				
社區資產經營服務	244,556	245,488	(932)	(0.4)%
居家生活服務及 商業服務運營	208,751	139,638	69,113	49.5%
加總	453,307	385,126	68,181	17.7%

住戶增值服務子分部毛利率為30.3%（二零二一年：29.5%）。因此，在收益上升帶動下，本期住戶增值服務子分部毛利增加20.8%至港幣137.2百萬元（二零二一年：港幣113.6百萬元）。

於扣除子分部費用後，住戶增值服務之子分部利潤較去年同期上升21.5%，至港幣132.6百萬元（二零二一年：港幣109.1百萬元）。

停車位買賣業務

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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，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同期上升 55.1% 至港幣 107.6 百萬元（二零二一年：港幣 69.4 百萬元）。期內共出售停車位 955 個（二零二一年：563 個），令期內分部利潤增加至港幣 29.1 百萬元（二零二一年：港幣 19.4 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水平。於二零二二年六月三十日，本集團處於淨現金狀況，流動資產淨值為港幣 2,720.2 百萬元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 2,516.9 百萬元）。

銀行結餘及現金較去年年底減少 16.9% 至港幣 3,557.6 百萬元（於二零二一年十二月三十一日：港幣 4,283.4 百萬元），其中人民幣佔 88.7%，而港幣／澳門幣則佔 11.3%。

於二零二二年六月三十日，本集團無抵押借貸港幣 449.8 百萬元為流動資本提供資金，當中貸款還款期於一年內及於一至五年內到期之金額分別為港幣 416.7 百萬元及港幣 33.1 百萬元，人民幣貸款佔 15.5% 及港幣貸款佔 84.5%。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 1.64%。

匯率波動風險

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

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

資本開支

於截至二零二二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）為港幣 101.7 百萬元。其中，誠如於二零二二年四月二十八日公告，本集團以現值人民幣 31.9 百萬元（相當於約港幣 38.6 百萬元）向本集團最終控股公司中國建築集團有限公司間接全資附屬公司承租位於中國成都市的物業以提供一站式商舖資產管理服務，並根據香港財務報告準則確認為持作使用權資產的投資物業。

資本承擔及或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 4.9 百萬元，主要與合營公司之股本資本投資及購置軟件相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要向一間同級附屬公司及銀行就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為港幣 278.6 百萬元。

同時，誠如於二零二二年四月二十八日及二零二二年六月二十九日所公告，為替代本集團參加中國海外發展有限公司、中國建築國際集團有限公司及中國海外宏洋集團有限公司之旗下項目競標時的若干要求，我們向其提供公司擔保，總額分別為人民幣 30.0 百萬元（相當於約港幣 35.3 百萬元）、人民幣 30.0 百萬元（相當於約港幣 35.3 百萬元）及人民幣 20.0 百萬元（相當於約港幣 23.5 百萬元）。

除上文所披露外，於二零二二年六月三十日，我們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

於截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團僱用約 53,893 名員工（於二零二一年十二月三十一日：52,220 名）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二二年六月三十日止六個月，總員工成本約為港幣 3,053.5 百萬元（二零二一年：港幣 2,270.6 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。

簡明綜合損益表

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二一年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
收益	5	5,813,875	4,295,633
直接經營成本		(4,936,474)	(3,605,479)
毛利		877,401	690,154
其他淨收入及收益		82,174	59,875
投資物業之公允價值收益淨額		155	444
銷售及行政費用		(221,946)	(200,575)
金融資產減值淨額		(31,042)	(4,592)
經營溢利		706,742	545,306
財務費用		(3,914)	(1,435)
應佔合營公司溢利		2,444	861
應佔聯營公司溢利		82	93
除稅前溢利	6	705,354	544,825
所得稅開支	7	(180,170)	(149,363)
期內溢利		525,184	395,462
以下人士應佔：			
本公司股東		521,656	393,054
非控股權益		3,528	2,408
		525,184	395,462
		港仙	港仙
本公司股東應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		15.87	11.96

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	525,184	395,462
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(151,422)	32,598
經扣除所得稅項後，期內其他全面(虧損)/收益	(151,422)	32,598
期內全面收益總額	373,762	428,060
以下人士應佔：		
本公司股東	372,742	425,090
非控股權益	1,020	2,970
	373,762	428,060

簡明綜合財務狀況表

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		109,722	111,409
投資物業		198,766	167,069
使用權資產		81,892	80,840
無形資產		83,586	59,444
於合營公司的投資		7,524	5,399
於聯營公司的投資		226	144
應收關聯公司款		88,162	92,397
預付款		16,904	26,260
遞延稅項資產		46,814	43,450
非流動資產總額		<u>633,596</u>	<u>586,412</u>
流動資產			
存貨	10	984,462	935,295
貿易應收款及應收保固金	11	2,453,908	1,387,463
預付款、按金及其他應收款		652,006	595,347
應收直接控股公司款	12	368	408
應收同級附屬公司款	12	570,495	416,518
應收其他關聯公司款	12	155,939	114,919
現金及銀行結餘		3,557,616	4,283,374
流動資產總額		<u>8,374,794</u>	<u>7,733,324</u>
流動負債			
貿易應付款	13	1,046,490	776,486
其他應付款及應付費用		1,129,667	1,103,163
自管理物業收取的臨時款項		1,281,736	1,543,226
預收款及其他按金		1,505,134	1,500,803
租賃負債		46,005	41,245
應付直接控股公司款	14	-	1,084
應付同級附屬公司款	14	9,943	11,319
應付其他關聯公司款	14	10,008	12,534
應付所得稅項		208,925	226,612
銀行借款	15	416,663	-
流動負債總額		<u>5,654,571</u>	<u>5,216,472</u>
流動資產淨值		<u>2,720,223</u>	<u>2,516,852</u>
總資產減流動負債		<u>3,353,819</u>	<u>3,103,264</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
租賃負債		71,113	32,839
遞延稅項負債		17,349	17,925
銀行借款	15	<u>33,137</u>	<u>-</u>
非流動負債總額		<u>121,599</u>	<u>50,764</u>
資產淨值		<u>3,232,220</u>	<u>3,052,500</u>
權益			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	16	3,287	3,287
儲備		<u>3,175,451</u>	<u>2,996,751</u>
非控股權益		<u>3,178,738</u>	<u>3,000,038</u>
權益總額		<u>3,232,220</u>	<u>3,052,500</u>

1. 一般事項

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

本公司之母公司為中國海外集團有限公司，該公司於香港註冊成立，及其最終控股公司為中國建築集團有限公司，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。

截至二零二二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。

截至二零二二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，及香港聯合交易所有限公司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，因此應與截至二零二一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，本中期財務報表以港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。本中期財務報表於二零二二年八月三十一日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業以公允價值計量外，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二零二一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新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（其後統稱「新訂或經修訂香港財務報告準則」）：

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

於本期間採納以上新訂或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。

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 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	分類為流動或非流動負債及對香港詮釋第5號（二零二零年）有關之修訂 ¹
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估算之定義 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策的披露 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

本集團已經開始評估這些新訂或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。

分部資料基準

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

分部間收益及轉移乃參照按當時市場價格向來自第三方的收益所用的定價進行交易。

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績

截至二零二二年六月三十日

止六個月(未經審核)

	增值服務					總計 港幣千元
	物業 管理服務 港幣千元	非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元	小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益 (附註5)	4,387,385	865,562	453,307	1,318,869	107,621	5,813,875
分部間收益	40,483	132,941	63,713	196,654	-	237,137
	4,427,868	998,503	517,020	1,515,523	107,621	6,051,012
<u>對賬：</u>						
分部間收益對銷						(237,137)
已報告之總收益						5,813,875
經呈報分部業績	487,396	88,927	132,576	221,503	29,086	737,985
<u>對賬：</u>						
公司支出，淨額						(32,631)
除稅前溢利						705,354

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二一年六月三十日

止六個月 (未經審核)

物業 管理服務 港幣千元	增值服務			小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
	非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元				
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益 (附註5)	3,043,782	797,316	385,126	1,182,442	69,409	4,295,633
分部間收益	27,966	80,061	28,648	108,709	-	136,675
	3,071,748	877,377	413,774	1,291,151	69,409	4,432,308
對賬：						
分部間收益對銷						(136,675)
已報告之總收益						4,295,633
經呈報分部業績	375,154	80,145	109,079	189,224	19,428	583,806
對賬：						
公司支出，淨額						(38,981)
除稅前溢利						544,825

5. 收益

收益資料明細

貨品或服務

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

5. 收益(續)

收益資料明細(續)

收益確認時間

截至二零二二年六月三十日
止六個月 (未經審核)

分部	物業 管理服務 港幣千元	增值服務				
		非住戶	住戶	小計	停車位 買賣業務	總計
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
在某個時間點	-	-	284,101	284,101	102,326	386,427
隨著時間的推移	4,387,385	865,562	162,815	1,028,377	-	5,415,762
來自客戶合約的收益總額	4,387,385	865,562	446,916	1,312,478	102,326	5,802,189
來自其他來源的收益						
- 租金收入	-	-	6,391	6,391	5,295	11,686
來自外部客戶的總收益	4,387,385	865,562	453,307	1,318,869	107,621	5,813,875

截至二零二一年六月三十日
止六個月 (未經審核)

分部	物業 管理服務 港幣千元	增值服務				
		非住戶	住戶	小計	停車位 買賣業務	總計
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
在某個時間點	-	-	226,997	226,997	68,060	295,057
隨著時間的推移	3,043,782	797,316	156,029	953,345	-	3,997,127
來自客戶合約的收益總額	3,043,782	797,316	383,026	1,180,342	68,060	4,292,184
來自其他來源的收益						
- 租金收入	-	-	2,100	2,100	1,349	3,449
來自外部客戶的總收益	3,043,782	797,316	385,126	1,182,442	69,409	4,295,633

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
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及 以股份為基礎之付款 (附註)	3,053,515	2,270,557
分包成本	1,118,308	850,417

附註：截至二零二二年六月三十日止六個月，予若干董事、高級管理層及其他員工的以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3,170,000元（二零二一年：港幣3,963,000元）。

7. 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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
本期：		
香港	7,870	1,542
澳門	82	100
中國內地	166,911	131,808
中國預扣所得稅	10,354	17,227
	185,217	150,677
遞延	(5,047)	(1,314)
總計	180,170	149,363

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

* 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現行稅率 5%（二零二一年：5%）繳納。

8. 股息

關於截至二零二一年十二月三十一日止年度的股息港幣197,212,000元，已於二零二二年七月支付（二零二一年：港幣138,048,000元）。

於二零二二年八月三十一日，董事會宣佈向於二零二二年九月三十日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣4.0仙（二零二一年：港幣3.0仙），合共港幣131,474,000元（二零二一年：港幣98,606,000元），相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認於權益內。

9. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司期內股東應佔溢利港幣521,656,000元（二零二一年：港幣393,054,000元）及期內已發行普通股加權平均數3,286,860,460（二零二一年：3,286,860,460）計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止各六個月止並無發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄而對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

10. 存貨

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
停車位，按成本	984,462	934,282
消耗品，按成本	-	1,013
	984,462	935,295

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

11. 貿易應收款及應收保固金

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	2,587,634	1,506,562
應收保固金	18,307	18,329
貿易應收款及應收保固金	2,605,941	1,524,891
減：減值	(152,033)	(137,428)
	2,453,908	1,387,463

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的客戶磋商，並按一般商業條款訂立。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	767,559	452,399
一至三個月	821,086	350,666
三至十二個月	632,675	419,642
一至兩年	176,116	113,209
兩年以上	190,198	170,646
	2,587,634	1,506,562

12. 應收關聯方的結餘

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
貿易性質	368	408
應收同級附屬公司的結餘		
貿易性質	446,638	338,744
預付款	123,857	77,774
	<u>570,495</u>	<u>416,518</u>
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		
貿易性質	137,959	81,140
非貿易性質	88,162	92,397
預付款	17,980	33,779
	<u>244,101</u>	<u>207,316</u>
應收關聯方的結餘總額	<u><u>814,964</u></u>	<u><u>624,242</u></u>

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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	146	29
一至三個月	196	71
三個月以上	26	308
	<u>368</u>	<u>408</u>

12. 應收關聯方的結餘(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收同級附屬公司的結餘		
一個月內	157,708	118,773
一至三個月	99,767	64,064
三至十二個月	109,172	116,881
一至兩年	63,668	22,487
兩年以上	16,323	16,539
	446,638	338,744
應收其他關聯公司的結餘		
一個月內	67,975	30,537
一至三個月	20,473	15,500
三至十二個月	42,376	27,821
一至兩年	6,013	4,518
兩年以上	1,122	2,764
	137,959	81,140

13. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	355,434	222,592
一至三個月	143,891	156,623
三至十二個月	316,415	184,859
一年至兩年	164,973	130,616
兩年以上	65,777	81,796
	1,046,490	776,486

14. 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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 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

14. 應付關聯方的結餘(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付同級附屬公司的結餘 - 貿易性質		
一個月內	150	1,003
一至三個月	217	897
三至十二個月	3,288	754
一至兩年	1,670	1,877
兩年以上	715	550
	6,040	5,081
預收款項	3,903	6,238
	9,943	11,319
應付其他關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘 - 貿易性質		
一個月內	1,437	715
一至三個月	914	874
三至十二個月	1,721	152
一至兩年	27	2
兩年以上	223	232
	4,322	1,975
預收款項	5,686	10,559
	10,008	12,534

15. 銀行借款

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借款 - 無抵押	449,800	-
銀行借款之還款期如下:		
一年內	416,663	-
一至二年內	1,410	-
二至五年內	31,727	-
	449,800	-
減: 歸類為流動負債之款項	(416,663)	-
歸類為非流動負債之款項	33,137	-

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借款以港元計價約港幣380,000,000元，實際年利率按香港銀行同業拆息加指定利率計算。此外，本集團亦有銀行借款以人民幣計價約港幣69,800,000元，實際年利率按貸款市場報價利率加/減指定利率計算。截至二零二二年六月三十日止六個月，加權平均實際利率為每年1.64%。

16. 股本

已發行及繳足：

	股份數目	已發行股本 港幣千元
於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日（經審核）、二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日（未經審核）之結餘	3,286,860,460	3,287

17. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本期間的呈列及披露資料保持一致。

中期股息

在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣4.0仙（截至二零二一年六月三十日止六個月：中期股息每股港幣3.0仙），總數約為港幣131,474,000元。中期股息將於二零二二年十月十四日（星期五）向於二零二二年九月三十日（星期五）名列本公司股東名冊的本公司股東（「股東」）派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格股東有獲派中期股息的權利之目的，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	二零二二年九月二十六日（星期一）
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	二零二二年九月二十七日（星期二） 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年九月二十八日（星期三）至 二零二二年九月三十日（星期五） （首尾兩天包括在內）
記錄日期	二零二二年九月三十日（星期五）

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。

審核委員會審閱賬目

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二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

企業管治守則的遵守

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

於截至二零二二年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」）附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年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二零二二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。

刊發中期業績及中期報告

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.copl.com.hk>)及聯交所指定網站(<https://www.hkexnews.hk>)。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告可於稍後可在該等網站閱覽，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，二零二二年八月三十一日

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。