

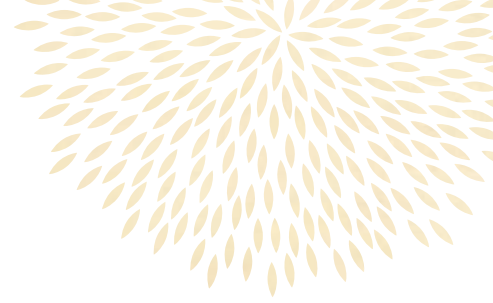


中海物業集團有限公司

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2669



服務

拓展

幸福美好

生活

空間

2019年報



中海  
夢

安居樂業

海納  
川

厚德載物

物所  
託


情真似海

業精  
細

愛融情中



中海物業  
官方微信



# 中海物業

## 目錄

### 公司概覽

- 2 公司資料
- 4 業務及財務摘要
- 6 集團介紹
- 8 二零一九年度集團大事回顧
- 16 二零一九年集團榮譽獎項
- 19 主席報告書
- 29 管理層討論及分析
- 47 人力資源及可持續發展

### 管治

- 53 企業管治報告
- 74 董事及高級管理層
- 82 董事會報告

### 財務資料

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

## 公司資料

(截至二零二零年三月二十日，即本年報日期)

### 董事會

#### 執行董事

張貴清(主席)  
楊鷗(行政總裁)  
龐金營(副總裁)  
甘沃輝(財務總監)

#### 獨立非執行董事

容永祺  
蘇錦樑  
林雲峯

### 委員會

#### 審核委員會

容永祺(主席)  
蘇錦樑  
林雲峯

#### 提名委員會

張貴清(主席)  
容永祺  
蘇錦樑  
林雲峯

#### 薪酬委員會

蘇錦樑(主席)  
張貴清  
容永祺  
林雲峯

### 授權代表

張貴清  
楊鷗  
龐金營(張貴清的替任代表)  
甘沃輝(楊鷗的替任代表)

### 公司秘書

黃綺華

### 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
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  
網站 : [www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)

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

## 公司資料(續)

### 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  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 法律顧問

#### 有關香港法律：

孖士打律師行  
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)

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  
星展銀行有限公司香港分行  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 投資者關係及公關聯繫

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：copl.ir@cohl.com

### 股份代號

香港聯交所\* 2669  
彭博 2669: HK  
路透社 2669.HK

\* 現為深港通的合資格港股通股份之一

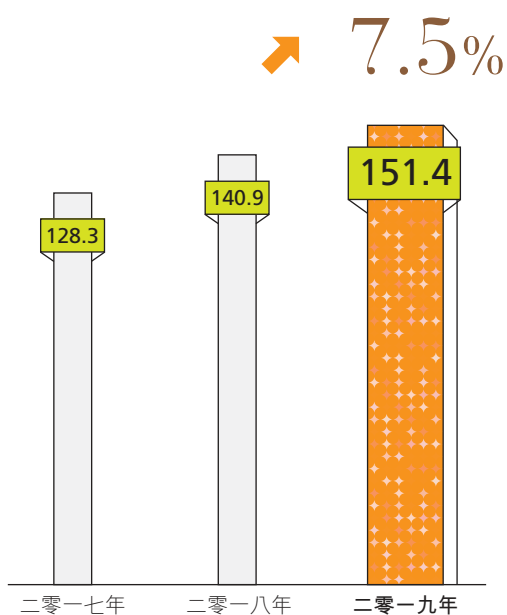
### 二零二零年財務日誌

全年業績公告	三月二十日
股東出席股東週年大會 並投票之記錄日期	六月十九日
股東週年大會	六月十九日
末期股息除淨日	六月二十二日
末期股息記錄日	六月三十日
末期股息派發日	七月七日

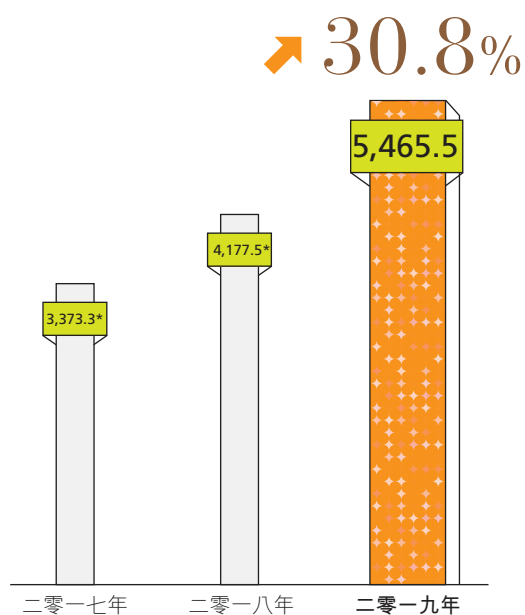
## 業務及財務摘要



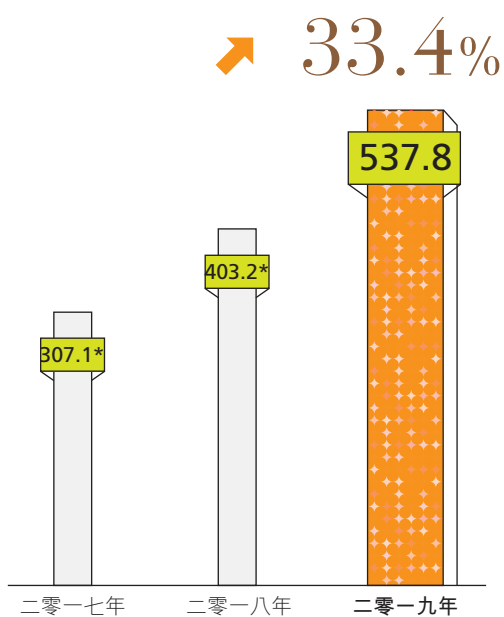
於年末所管理的建築面積  
(百萬平方米)



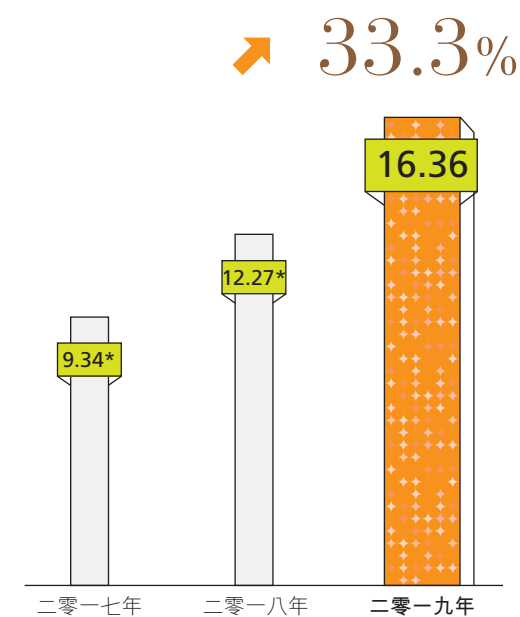
收益  
(港幣百萬元)



本公司擁有人應佔溢利  
(港幣百萬元)



每股盈利  
(港仙)



\* 根據合併會計法重列。詳情請參閱「財務報表附註」附註31(c)(iv)。

## 業務及財務摘要(續)

公式	二零一九年	二零一八年	變動
<b>經營規模：</b>			
於年末所管理的建築面積 (百萬平方米)	<b>151.4</b>	140.9	+7.5%
僱員人數	<b>41,244</b>	36,193*	+14.0%
收益(港幣百萬元)	<b>5,465.5</b>	4,177.5*	+30.8%
<b>盈利能力及回報率：</b>			
毛利(港幣百萬元)	<b>1,090.4</b>	850.3*	+28.2%
本公司擁有人應佔溢利 (港幣百萬元)	<b>537.8</b>	403.2*	+33.4%
純利率	年內溢利 ÷ 收益	<b>10.0%</b>	9.8%* +0.2百分點
每股盈利(港仙)	<b>16.36</b>	12.27*	+33.3%
每股股息(港仙)	<b>5.0</b>	4.0	+25.0%
派息比率	每股股息 ÷ 每股盈利	<b>30.6%</b>	32.6%* -2.0百分點
股東權益平均回報率	本公司擁有人應佔溢利 ÷ 本公司擁有人應佔平均 資本及儲備	<b>40.8%</b>	40.6%* +0.2百分點
<b>流動性：</b>			
銀行結餘及現金 (港幣百萬元)	<b>2,495.7</b>	2,398.6*	+4.0%
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債 總額	<b>1.5</b>	1.4* +0.1
資產負債比率	借貸總額 ÷ 總資產	<b>64.3%</b>	68.2%* -3.9百分點

\* 按合併會計重列。詳情請參閱「財務報表附註」附註31(c)(iv)。

# 集團介紹

企業  
願景

成為卓越的國際化  
資產運營服務商

企業  
使命

拓展幸福空間  
服務美好生活

核心  
價值觀

精細 專業  
誠信 和諧



## 集團介紹(續)



## 二零一九年度集團大事回顧

一月



### 推出服務子品牌

一月二日，中海物業推出Top玖系、Enjoy頌系、Happy悦系、Life泊系四大服務子品牌。

### 英國城堡投資集團到訪

一月八日，英國城堡投資集團Fortress Investment Group在其常務董事Gil Levy先生帶領下到訪中海物業深圳總部洽談。



### 召開股東特別大會

一月二十九日，中海物業股東特別大會在香港JW萬豪酒店召開，成功通過關於上海、廣州之停車位買賣協議及重慶寫字樓協議及其項下擬進行的交易。

二月

### 首部微電影上線

中海物業首部關於前線員工故事的微電影《一城萬鄉》正式上線，瀏覽量達十多萬，並引發了三千多人留言，致敬過年仍奮鬥在一線的物業員工。



## 二零一九年度集團大事回顧(續)

與中國建築國際集團有限公司  
簽署全面戰略合作協議

三月二十一日，中海物業和中國建築國際集團有限公司簽署全面戰略合作協議，開啓了雙方在中國內地市場的全面合作。

三 月

首次召開二零一八年全年業績發  
佈會

三月二十二日，中海物業在香港JW萬豪酒店成功召開上市以來首次的全年業績發佈會。多家知名券商和投資者參加會議，並就市場關注的熱點問題與管理層進行了充分溝通。

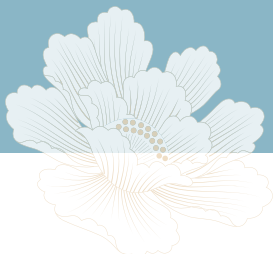
中海物業成都公司與成都城投置地有  
限公司共同成立一家合資公司

四月十五日，中海物業成都公司與成都城投置地有限公司簽署雙方合作協議共同成立一家合資公司，命名為「成都城投中海物業管理有限公司」。

臺灣親民黨主席宋楚瑜先生到訪港澳  
公司在管項目

四月十六日，臺灣親民黨主席宋楚瑜先生到訪中海物業港澳公司在管項目展城館，同行包括中央駐港聯絡辦公室臺灣事務部部長楊流昌先生等一行三十餘人。

四 月



## 二零一九年度集團大事回顧(續)

五月

## 中建財富國際中心項目成功榮獲國際BOMA認證

五月十四日，中海物業位於北京的在管項目——中建財富國際中心項目成功榮獲國際BOMA認證審核，取得一次性通過認證的確認資格，得到業界的一致盛讚。



## 首次獲選中物協副會長單位

五月二十六日，中國物業管理協會（中物協）第五次會員代表大會在京召開，會議公佈了第五屆理事會理事候選人名單，中海物業在近三千家會員單位中脫穎而出，獲選中國物業管理協會副會長單位。

六月

## 召開股東週年大會

中海物業在香港JW萬豪酒店成功召開二零一九年度股東週年大會，董事和管理層與股東就集團業務交流意見，確保了雙方的充分溝通。



## 再獲2019中國物業管理企業十大品牌NO.1

六月二十七日，中海物業再度榮獲「2019中國物業管理企業十大品牌NO.1」，體現集團過往一年在品牌建立的成果。

## 二零一九年度集團大事回顧(續)

## 連續22年完成駐軍交予的物業保障任務

七月一日，中海物業協助中國人民解放軍駐香港部隊舉行「軍營開放日」活動，超過一萬名香港市民入營參觀。作為香港最大的公共設施物業管理服務商，中海物業自1998年1月1日進駐昂船洲軍營提供物業保障服務以來，已連續22年順利完成駐軍交予的物業保障任務。



七月



## 與上海奉賢投資集團旗下公司簽訂合作協議

七月八日，中海物業受邀參加「新起點再出發」2019年「奉投·百村」系列項目簽約大會。會上中海物業·海納萬商與上海奉賢投資集團旗下百村科技公司簽訂共同投資協議，為奉賢投資集團及百村科技公司旗下所有自持物業提供全方位物業管理服務。

## 成為BOMA國際認證機構白金會員

七月十七日，中海物業加入國際建築業主與管理者協會(BOMA國際)白金會員授牌儀式暨「BOMA國際運營管理標準價值」首場內訓會在中海物業深圳總部舉行，BOMA中國執行董事授牌並歡迎中海物業加入BOMA大家庭。



## 中海物業集團與華為舉簽約儀式

七月二十一日，中海物業與華為在阪田基地舉行「+智能，見未來——興海物聯網雲平臺合作開發簽約儀式」。



## 2019管培生啟航班結業典禮暨文藝匯演順利舉行

七月二十九日，中海物業集團2019管培生啟航班結業典禮暨文藝匯演順利舉行，至此，為期九天的啟航班圓滿結營，285名管培生將奔赴全國80城工作實習，進一步強化集團的人才儲備。



## 二零一九年度集團大事回顧(續)

八月

## 與中建基礎發展研究院交流

八月十五日，中建基礎發展研究院赴中海物業調研交流，雙方就智慧停車領域的研發等課題做出深入探討。



## 與海物聯成正式成為華為解決方案技術生態合作夥伴

近日，與海物聯成功獲得ISV認證級解決方案夥伴證書，正式成為華為解決方案技術生態合作夥伴。

九月

## 受邀參加華為全聯接大會並發表主題演講

九月十八日，中海物業連續兩年作為行業唯一代表受邀參加華為全聯接大會並發表主題演講，詳細介紹與華為共同建設「智慧空間聯接體」的實踐。



## 中海優家扶貧實體門店在甘肅省卓尼縣開業

九月二十四日，中海優家扶貧實體門店在甘肅省卓尼縣開業，線下門店涵蓋糧油米麵、蔬果生鮮、乾貨飲料等4個系列19款產品。

中海物業在全國七十個城市、接近八百個社區推廣扶貧農產品。

## 二零一九年度集團大事回顧(續)

中海物業SAP-HR系統第一批試點上線集中培訓



### 圓滿舉辦SAP-HR第一批試點上線集中培訓

九月二十五日至二十七日，中海物業SAP-HR(人力資源管理系統)第一批試點上線集中培訓圓滿舉辦。該系統可實現人事「入轉調離」一體管控，構建人力核心版塊的邏輯化管理體系。

九月



### 參加第三屆中國國際物業管理產業博覽會

十月十五日，第三屆中國國際物業管理產業博覽會開幕，中海物業「美好向新」主題展覽強勢搶鏡，人氣火爆。深圳市委常委、市政府黨組成員楊洪先生來到中海物業展區調研。

十月

### 上市四週年

十月二十三日，中海物業上市四週年。四年，美好向新，感恩有你。



### 開展「衝刺總動員」團建活動

十月二十六日，中海物業開展「衝刺總動員」，為年終業績衝刺加油打氣。



## 二零一九年度集團大事回顧(續)

十月



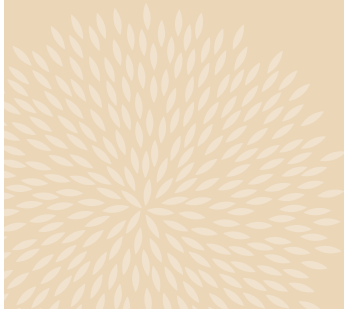
## 成為綠色全光網絡技術聯盟「副會長單位」

十月二十二日，2019年全光園區產業峰會在北京召開。峰會以「光聯世界，智匯未來」為主題，會上中海物業作為唯一應用行業代表與華為、上海諾基亞貝爾、長飛光纖光纜神州數碼作為創始成員共同發起並宣佈成立綠色全光網絡技術聯盟。

十一月

## 召開股東特別大會

十一月二十九日，中海物業股東特別大會在香港港麗酒店召開，成功通過車位買賣框架協議。





## 二零一九年度集團大事回顧(續)

### 召開第一屆職工代表大會

十二月九日，第一屆職工代表大會第一次會議在物業總部召開，公司行政總裁楊鷗博士作生產經營工作報告，會議審議了中海物業工會工作制度，全體職工代表參加會議。



十二月

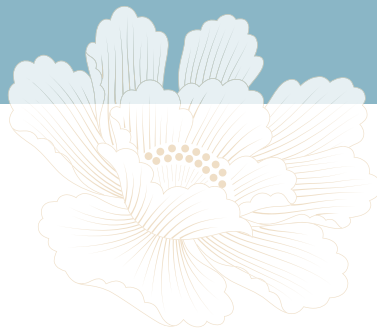


### 成都中海國際中心加入金鑰匙國際聯盟

十二月二十六日，成都中海國際中心加入金鑰匙國際聯盟授牌儀式舉行，繼BOMA認證後，海納萬商商業項目再次實現高端服務升級。

### 2019客戶滿意度調查新突破

中海物業2019客戶滿意度調查實現新突破，達行業標杆水平。



## 二零一九年集團榮譽獎項



### 獎項名稱

### 頒發機構

1	2019 中國物業服務企業 Top 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>觀點地產機構</li> </ul>
2	2019 物業服務企業上市公司 10 強	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國物業管理協會</li> <li>上海易居房地產研究院</li> <li>中國房地產測評中心</li> </ul>
3	2019 物業服務企業品牌價值 50 強	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國物業管理協會</li> <li>上海易居房地產研究院</li> <li>中國房地產測評中心</li> </ul>
4	中國物業管理協會副會長單位	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國物業管理協會</li> </ul>
5	粵港澳大灣區物業服務創新先鋒獎	<ul style="list-style-type: none"> <li>易居企業集團•克而瑞</li> </ul>
6	2019 物業管理微信公眾號影響力 Top 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國物業管理協會</li> </ul>
7	藍籌物業企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>經濟觀察報</li> </ul>
8	2019 中國物業管理企業十大品牌 No.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國房地產報</li> <li>中國房地產網</li> <li>中房智庫</li> </ul>
9	BOMA 白金會員	<ul style="list-style-type: none"> <li>國家建築業主與管理者協會</li> </ul>
10	2019 中國社區服務商 Top 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>億翰智庫</li> </ul>
11	2019 年住宅物業服務領先企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國物業管理協會</li> <li>上海易居房地產研究院</li> <li>中國房地產測評中心</li> </ul>

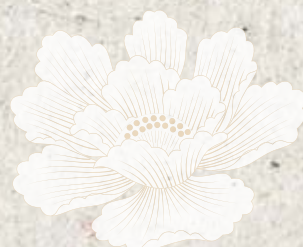
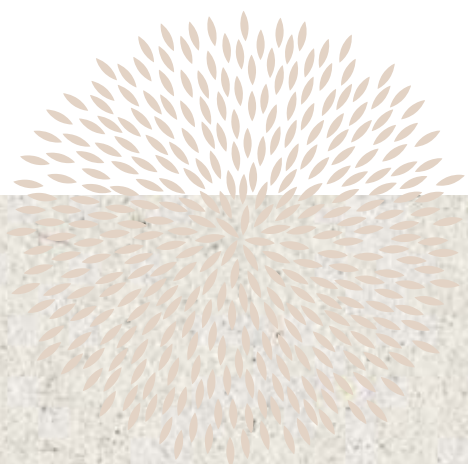
## 二零一九年集團榮譽獎項(續)



## 獎項名稱

## 頒發機構

12	第八屆傑出企業社會責任獎嘉許狀	• 《鏡報》
13	ARC 大獎 [2018 年報] 榮譽獎 — 封面設計：房地產投資信託基金 (房託基金)：多種多元用途 榮譽獎 — 內頁設計：房地產投資信託基金 (房託基金)：商業/工業/辦公室 榮譽獎 — 傳統年報：房地產投資信託基金 (房託基金)：商業/工業/辦公室 榮譽獎 — 傳統年報：房地產投資信託基金 (房託基金)：多項多元用途 金獎 — 內頁設計：房地產投資信託基金 (房託基金)：多種多元用途 銀獎 — 封面設計：房地產管理 銅獎 — 插圖：房地產管理	• MerComm, Inc.
14	2018 LACP 大獎 • 全球百大排名：第 13 名 • 地區 50 大排名：第 6 名 (亞太地區) • 區域榮譽：中國報告 80 強 • 房地產/房地產投資信託基金：白金獎 (得分：99) • 綜合企業投資控股公司：白金獎 (得分：99)	• 美國傳訊專業聯盟 (LACP)
15	Galaxy 獎 • 金獎：設計 — 年報：傳統 — 香港 • 銅獎：設計 — 封面：年報 — 美術/插圖	• MerComm, Inc.



精  
細



主席報告書



## 主席報告書

以基礎物業服務為根本，以「優你互聯」領軍之社區資產及服務營運平台、「興海物聯」為首之工程服務、資產管理、投資併購為四個驅動增長引擎，實現全場景、可持續的全方位服務，為追求股東、客戶、員工和社會滿意提供持續動力，走全面市場化的發展之路。

張貴清先生  
主席兼執行董事



本人很高興於二零二零年二月十一日加入本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)，並在此公佈截至二零一九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5,465.5百萬元，較去年的港幣4,177.5百萬元(重新表述，見附註)增加30.8%，經營溢利上升36.3%至港幣762.5百萬元(二零一八年：港幣559.5百萬元(重新表述))。本公司擁有人應佔溢利增加33.4%至港幣537.8百萬元(二零一八年：港幣403.2百萬元(重新表述))。每股基本及攤薄盈利為港幣16.36仙(二零一八年：港幣12.27仙(重新表述))。股東權益平均回報率為40.8%(二零一八年：40.6%(重新表述))。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，董事會建議宣派二零一九年度末期股息每股港幣2.8仙(二零一八年：港幣2.0仙)。連同已於二零一九年十月派發之中期股息每股港幣2.2仙(二零一八年：港幣2.0仙)，本年度的股息總額將為每股港幣5.0仙(二零一八年：港幣4.0仙)。建議末期股息須待本公司股東於二零二零年六月十九日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上批准。

附註：於二零一九年，本集團以代價人民幣4.7百萬元(相等於約港幣5.2百萬元)向本集團之控股股東中國建築股份有限公司完成收購其一間附屬公司，受收購影響，綜合財務報表將以合併會計法列賬，去年的比較數字因此會被重新表述。

## 主席報告書(續)

二零一九年，是本集團「十三五」戰略規劃承上啟下的重要一年，是「超越自我，創新發展」的一年。在這一年裡，集團始終保持戰略定力，堅決執行「品質是根本、規模是枝幹、效益是果實」的業務發展邏輯，以基礎物業服務為根本，以「優你互聯」領軍之社區資產及服務營運平台、「興海物聯」為首之工程服務、資產管理、投資併購為四個驅動增長引擎，實現全場景、可持續的全方位服務，為追求股東、客戶、員工和社會滿意提供持續動力，走全面市場化的發展之路。於二零一九年，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加7.5%或10.5百萬平方米至151.4百萬平方米。

本集團品牌形象持續提升，集團成為中國物業管理協會副會長單位，連續獲得國際建築業主與管理者協會（「BOMA」）認證，加入金鑰匙國際聯盟，行業地位持續提升，集團通過微信公眾號高強度對外輸出，向社會各界傳播企業價值觀、感人事蹟、專業能力，全面展示公司的優秀形像；本集團始終堅持本著「客戶至上，服務第一」的工作宗旨，不負客戶「物有所依，業有所托」的服務承諾，牢記初心，砥礪前行，這一年，第三方客戶滿意度調查結果重回行業標杆水平，為客戶服務是我們的使命，讓客戶滿意是我們的初心；這一年，精細管理與組織績效取得新突破，項目合夥人改革在全國24個城市33個項目試點，分級授權全面鋪開，讓有為者有力，員工滿意度、敬業度再創新高，公司持續位於最佳人才企業地帶；這一年，軍民融合取得突破，吸納退轉軍人創新高，簽約幹部休養所、海軍艦艇基地等軍隊項目，入庫軍隊採購網，取得里程碑式的突破；這一年，全面市場化拓展踏出了堅實的步伐，港澳地區高品質多元發展，服務業態增至十個類別，新獲寫字樓、學校、醫院、國賓館、旅遊景點等項目合約；在內地多個城市新中標了城市地標性建築項目，如深圳十大建築之一的深圳大劇院，同時與大型企業合作取

## 主席報告書(續)

得飛速發展，年內中標某大型電訊公司在內地省市辦公機構的九個物業服務，中標大型百貨連鎖店在三個城市的服務，並與中國知名企業重啟合作，中標其在內地最大的自持公寓項目；同時，本集團在城市服務、養老服務、政府服務，民航系統、高鐵系統、軍隊服務均獲得進展和突破。

在百年未有之大變局的當下，在政治經濟高度不確定時期，「黑天鵝」、「灰犀牛」經常不期而至、突如其來，面對經濟下行、基建投資放緩、房地產調控的複雜形勢，集團始終堅持積極、穩健的工作總基調，踐行高品質發展要求，在嚴峻的市場競爭環境下，集團堅持提升產品和服務品質，打造好產品、好服務，持續強化「工科中海」的形像和地位，致力為股東實現確定的長期持續穩健增長。二零一九年以來，物業管理上市企業數量快速增加，行業規模整合速度加快，物業管理服務行業由傳統服務向現代服務業轉型升級的步伐在加大，本集團秉承三十餘年努力與深耕獲取的強大品牌和市場領先地位，面對當前的挑戰和機遇，制定戰略，堅定信心，勇毅前行，確保行業龍頭的目標：

### 一、積極對外拓展，實現規模與效益快速增長

本集團保持戰略定力，以「十三五」戰略目標為指引，砥礪奮進，攻堅克難，積極開展市場化拓展，通過外接、合營、併購等手段擴大管理規模，保持本集團之規模優勢。但本集團亦不會盲目追求規模，不計成本地跑馬圈地，要堅持穩健並適度進取的策略，本集團將始終堅持高品質、好效益的項目為主。

### 二、夯實服務品質，客戶滿意度爭創行業標杆

本集團始終將品質管制作為企業的核心競爭力，持續貫徹「為客戶服務，請客戶監督，讓客戶滿意」的服務理念，夯實物業基礎服務，建立全生命週期的客戶關懷體系，完善多重客戶監督機制，公開透明接受客戶監督評價；加強標準化建設，以客戶價值驅動客戶服務流程優化，建立分級服務標準及服務功能表，為客戶提供可



## 主席報告書(續)

自行選擇之優質優價服務；積極引導業主深度參與社區治理，建立「社區+業主+物業」的「三聯三共」體系，打造共建共治共用的中海幸福社區模式。二零一九年中海物業客戶滿意度持續提高，已達到行業標杆水平，未來本集團將繼續貫徹以客戶為中心、以品質為根本的理念，塑造中海物業高品質服務的品牌形象。

### 三、基礎物業管理向資產管理升級

本集團已成立商業物業管理事業部(海納萬商物業管理有限公司)，垂直化、扁平化、集約化、專業化管理全國商業項目，統籌優勢資源，打造商業物業品牌「海納萬商」。依託中海集團高端商業資源，借助國資背景與良好的政商關係，以及中海物業多年來行業品牌沉澱，積極建立政府公建、寫字樓、商業綜合體、產業園、學校、醫院等各類項目的合作，不斷拓寬管理邊界，以一體化管理體系為基礎，不斷優化提升服務品質，攜手BOMA中國、金鑰匙國際聯盟及其他專業機構，將國際化、標準化、品位化、人文化管理手段融入服務過程，建立行業領先的高品質服務體系，努力打造商業服務第一品牌。隨著管理商業資產的不斷增加，海納萬商在夯實基礎物業的同時，不斷完善資產管理的服務體系，加強專業機構的合作與交流學習，在商業不動產投資、融資、管理、退出各個領域全面發力，以全方位資產管理服務，助力客戶實現資產的價值最大化，實現向國際化資產管理全程服務商的升級。

## 主席報告書(續)

### 四、穩步發展增值業務，形成新的利潤增長點

本集團在持續拓展物業管理規模基礎增量的同時，亦將加大增值業務的投入，穩步推進增值業務發展，找準市場前景廣闊的業務類型，聚焦在中海集團體系內有資源支撐的業務，滿足客戶在衣食住行醫教養娛多方面的生活消費需求，做大做強做深做優打造增值業務拳頭產品，形成市場核心競爭力獨具特色的產品組合，實現本集團未來業務發展之新的驅動力。受益於國內經濟持續穩定高速發展，中產階層不斷壯大，消費動能和消費能力與日俱增。本集團圍繞著服務中高端樓盤的定位，持續不斷從有關聯的地產發展商獲得優質項目，同時大力開拓市場優質樓盤，在管優質社區數量快速增加，積累了一大批優質客戶資源，經過近些年在客戶滿意度上持續發力，目前客戶滿意度已經達到行業標杆，忠誠、優質的客戶資源極待轉化，諸多利好因素為增值業務的開展和蓬勃發展奠定了堅實基礎。順應中海物業廣大客戶消費升級、消費迭代的社會趨勢，本集團圍繞著社區消費場景和全生命房屋週期、全生命家庭週期，提供了以不動產租售經紀和家居裝修美化為核心，以上門家政服務、零售購物服務、旅遊休閒服務為輔助的一體化的服務體系，能夠滿足廣大客戶多樣化的需求，且具備著較高客單價和經營毛利，較之目前較為常見的管道有著明顯的競爭優勢和差異化。本集團堅信，隨著內需進一步擴大，社區商業生態的建立是不可逆轉的趨勢，物業企業以增值服務為利潤轉換的前景不可估量。

### 五、積極利用新科技和信息化手段，提質增效

本集團緊跟科技發展趨勢，充分利用5G、物聯網、人工智慧等技術，攜手各行業巨頭，簽署戰略合作，共同研發建築物聯網平台，搶佔市場先機，打造行業標杆。在產品打造上，推出「興海雲」產品體系，提供基於物聯網平台的全價值鏈服務方案，產品貫穿建築全生命週期，用建築物聯網平台構建無限空間；在模式升級上，在全國六大城市落成城市指揮調度中心，通過「城市中心+項目」的方式讓建築管理運行得到全面升級，實現技術助人、技術替人，有效緩解一線作業人員成本逐年

## 主席報告書(續)

上漲、人難招的雙重壓力，推動「科技物管體系」的建立；在5G建設上，攜手客戶群，打造全國首個5G社區「臻如府」，共建智慧園區行業標杆；作為唯一的行業應用代表，聯合戰略合作夥伴創立並發起綠色全光網路技術聯盟大會，制定行業標準，推動智慧園區5G網路建設；在科研創新上，旗下興海物聯為國家及深圳市雙高新企業，申請中及已授權的創新成果及智識產權50餘項，其中軟體著作權22項，發明專利17項；課題「基於邊緣計算的建築物聯網平台研究與應用」參評「中建集團科學技術獎一等獎」並榮獲「國內領先」認證；課題「5G賦能全生命週期智慧園區的研究與應用」在工信部主辦的「第二屆5G綻放杯應用大賽」中獲得上海賽區二等獎、雄安專題賽城市建設專項獎等獎項；二零二零年，本集團將自家智慧園區標準化解決方案作為行業級應用解決方案在整個房建領域進行推廣，支持興海物聯向「成為建築智能化領域的領軍企業」的戰略目標奮鬥，全面提升建築空間運營效能、運用大數據及數碼化技術，「建築+智能」，締造無限可能。

### 六、投資創新助力資本運作和產業化資源整合

二零一九年，本集團逐步邁出投資創新步伐，以合資、股權收購助力市場化資源整合，拓展服務規模，做強做大基礎服務；通過車位、商鋪等資產投資買賣，形成專業化資產運營及可持續擴張能力，為集團帶來新的利潤增長點，同時為業主提

## 主席報告書(續)

供更多、更專業的服務，並通過智慧停車管理等智能化手段滿足業主更多的需求。我們還積極探索圍繞內部業務場景與外部專業能力相結合的場景，捕捉未來潛在增長點，通過資本運作和投資孵化新的業務，助力集團轉型升級。

### 七、為本集團長遠發展提供強有力的人力資源保障

我們積極搭建並持續優化、完善人才選、用、育、留體系，幫助本集團持續不斷補充和培育優秀人才，以支持業務的長遠健康發展。招聘上注重僱主品牌建設，通過「管培生」、「海納」、「海歸」以及行業高端人才獵挖等管道，持續面向國內外高校、行業和市場吸納人才；通過軍企合作拓寬招聘管道，招錄退伍軍人，提升自身隊伍整體形像和素質；同時，通過校企合作，如與雄安職校合作辦學、與專業院校合作，開設「中海班」等合作模式，培養物業管理專業人才。人才培養方面，本集團建立了多層次、立體化的「5D」人才培養體系，從人才界定、人才發現、人才開發到人才驅動和人才交付五個方面，科學的、有針對性的落地實施培養；通過潛質人才啟航計劃、梯隊人才遠航計劃、後備人才領航計劃、高管領軍計劃，以及專業化的匠才體系的打造，形成覆蓋員工職業發展全生命週期的人才培養體系；同時，配套實施「師徒制」培養機制，加快員工成長發展，持續助力員工職業向上發展，持續為本集團業務發展提供人才保障。

### 八、踐行社會責任

本集團對自身社會責任體會深刻，努力承擔社會期許，積極參與社會公益建設。自二零一八年開展對甘肅省康樂縣、康縣、卓尼縣的定點扶貧工作以來，進展良好。這一年，我們在甘肅開設了「中海優家」實體店，建設「海惠優選」電商平台，

## 主席報告書(續)

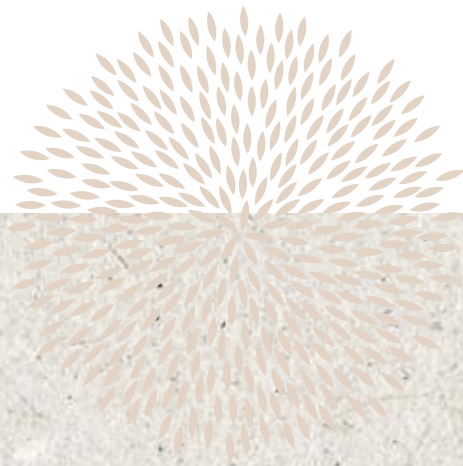
上線兩個月獲得人民幣1,500萬元訂單，已在甘肅三縣聯合13家企業、96個合作社，效益輻射周邊4,436個農戶家庭。各地社區採購資料持續增長，產供銷開始良性循環，在行業獲得正面評價。

二零一九年本集團獲中國物業協會「社區的力量」消費扶貧行動獎；在《鏡報》主辦的第八屆傑出企業社會責任獎頒獎典禮上，本集團獲「傑出企業社會責任獎」；本集團完成中國物業協會年度課題《建築能源互聯與智能運維關鍵技術應用研究與示範》，該課題已交中物協驗收並同步在中海物業應用，目前全國已接入534個項目，用戶數達5,186人，在管設施設備近80萬台，累計經濟效益人民幣5,000餘萬元；本集團作為《物業服務安全管理與應急處置》的編製組長單位主編國家強制標準，完成了《物業服務安全管理與應急處置》的送審稿件並報送，獲得了高度認可。

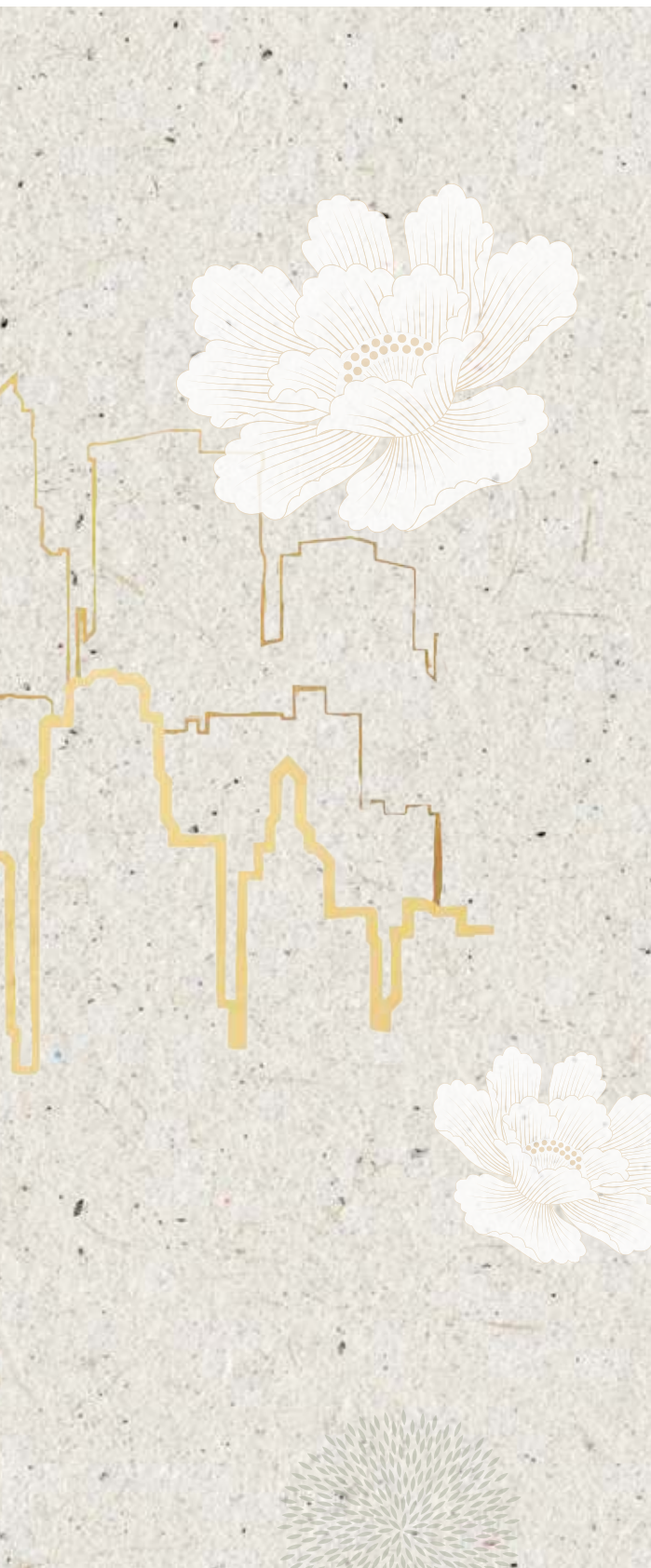
面對「2019冠狀病毒」肺炎疫情嚴峻挑戰，本集團眾志成城阻擊疫情，嚴格遵守各地政府疫情防控措施，一方面我們緊守崗位，確保每一位員工安全防護，積極高效落實旗下物業、社區的疫情防控；另一方面，事件亦令公眾更能認識及認同物業管理對社區衛生防疫的重要性，因而提升整體行業地位。

展望未來，我們認為行業迎來了蓬勃發展的歷史機遇，本集團之控股股東中國建築集團在內的十家央企亦為國務院國資委列為創建世界一流示範企業，將給本集團帶來更多發展機遇。

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



管理層  
討論及分析



# 管理層討論及分析

於年末所管理的  
的建築面積

↑  
7.5%

151.4

百萬平方米





管理層討論及分析(續)



## 管理層討論及分析(續)

收益

港幣

5,465.5

百萬元

↑  
30.8%



### 業務回顧

#### 收入及營運業績

本集團是中華人民共和國(「中國」)領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。我們所管理的建築面積由去年年底的140.9百萬平方米上升7.5%至151.4百萬平方米，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

於二零一九年，本集團以代價人民幣4.7百萬元(相等於約港幣5.2百萬元)向本集團之控股股東中國建築股份有限公司完成收購武漢中建捷誠物業管理有限公司的100%股權。根據會計準則，綜合財務報表以合併會計法列賬，猶如收購事項中被收購公司自始已被本集團合併。二零一八年的比較數據亦因而被重新表述。此外，為了更佳地反映詳細的收入結構及停車位買賣業務的發展，以及更好地衡量業績表現，二零一八年的分部資料被重新表述，詳情可參閱「分部資料」。



項目管理團隊

截至二零一九年十二月三十一日止年度，整體收益上升30.8%至港幣5,465.5百萬元，而去年為港幣4,177.5百萬元(重新表述)，主要由於：(i)年內我們的物業管理服務收益隨著在管面積上升，並包含管理費漲價等因素；及(ii)非住戶及住戶增值服務業務量的持續增長，惟部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值的影響而稍有抵銷。

## 管理層討論及分析(續)



## 業務回顧(續)

## 收入及營運業績(續)

同時，直接經營成本與收益升幅一致，上升31.5%至本年的港幣4,375.1百萬元，去年為港幣3,327.2百萬元(重新表述)，毛利率相對穩定，維持於20.0%水平(二零一八年：20.4%(重新表述))。

因此，隨著物管服務及增值服務帶來的持續業務增長，毛利較去年進一步增加28.2%至港幣1,090.4百萬元(二零一八年：港幣850.3百萬元(重新表述))。

其他淨收入及收益為港幣66.2百萬元(二零一八年：港幣48.6百萬元)，主要包括利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻，分別為港幣34.8百萬元及港幣30.4百萬元(二零一八年：分別為港幣38.7百萬元及港幣9.8百萬元)。本年度利息收入下降，主要由於自去年下半年始停車位買賣業務的發展，為資金帶來了比利息收入更佳的回報；另一方面，無條件政府補助的其他收入上升，主要來自本年增值及其他稅項優惠政策帶來的額外收入。

年內，透過持續優化資產配置，有部分自用物業轉作收租用途，加上本年投資物業錄得公允價值變動收益港幣2.6百萬元(二零一八年：港幣4.3百萬元)，因此，投資物業帳面值上升至本年的港幣145.9百萬元(二零一八年：港幣132.6百萬元)。



## 管理層討論及分析(續)

### 經營溢利

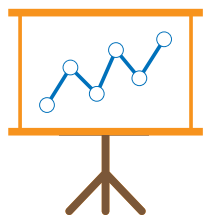
港幣

# 762.5

百萬元



36.3%



### 本公司擁有人應佔溢利

港幣

# 537.8

百萬元



33.4%



## 業務回顧(續)

### 收入及營運業績(續)

經扣除本年的銷售及行政費用港幣395.8百萬元(二零一八年：港幣336.8百萬元(重新表述))及應收款及代業主支付款項的淨減值港幣0.9百萬元(二零一八年：港幣7.0百萬元)後，經營溢利上升36.3%至港幣762.5百萬元(二零一八年：港幣559.5百萬元(重新表述))。銷售及行政費用自年中下降後回升，主要隨著業務陸續拓展，後勤員工數量需匹配地增加以支援前線業務。應收款及代業主支付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，其中，包括因收回代墊款而沖回已減值之款項港幣25.5百萬元(二零一八年：港幣17.5百萬元)。

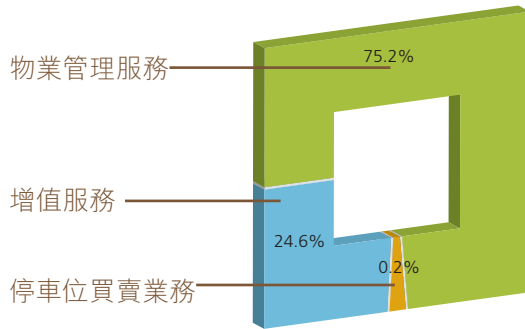
由於除稅前溢利及預扣所得稅計提上升，所得稅費用較去年增加45.3%至本年的港幣216.4百萬元(二零一八年：港幣148.9百萬元(重新表述))。而就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的預扣所得稅計提港幣17.2百萬元(二零一八年：港幣7.9百萬元)已於本年入賬。



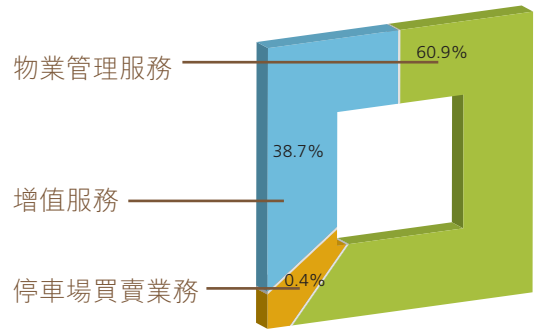
總結，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升33.4%，達港幣537.8百萬元(二零一八年：港幣403.2百萬元(重新表述))。

## 管理層討論及分析(續)

### 收入結構



### 毛利結構



### 分部資料

為了更佳地反映詳細的收入結構及衡量業績表現，並提升與同行的可比性，增值服務分部將更廣泛地定義為非住戶（為物業發展商及其他物業管理公司提供）及住戶（為物業住戶提供）增值服務。因此，為物業發展商及其他物業管理公司提供的交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控服務，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，其收益分別為港幣592.7百萬元及港幣122.5百萬元（二零一八年：分別為港幣366.8百萬元及港幣118.1百萬元），於二零一九年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，而二零一八年之分部資料亦因而重新表述。

此外，本集團自二零一八年下半年開始停車位買賣業務，並認為從事停車位買賣業務不僅在經濟上可行及可合理盈利，亦可補充本集團的其他主要業務。

就擴充本集團停車位買賣業務的財務效益而言，我們認為，就本集團管理物業的停車位銷售時間取得更大控制權可令本集團於該等銷售中賺取收益的機會最大化，而這將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。



24小時保安及閉路電視監控室

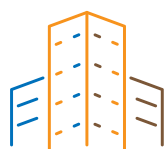
## 管理層討論及分析(續)

### 物業管理服務

收益

港幣 **4,107.7** 百萬元

**25.1%**



分部利潤

港幣 **429.5** 百萬元

**31.2%**



### 分部資料(續)

更重要的是，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。

因此，自二零一九年始對此新業務分部「停車位買賣業務」作單獨列示，分部資產及負債的對比數據亦被重新表述。

### 物業管理服務

於二零一九年，透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度，同時，擁有多元化及一站式的業務能力，包括產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控服務等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。我們所管理的建築面積由去年年底的140.9百萬平方米上升7.5%至151.4百萬平方米。

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之75.2%（二零一八年：78.6%（重新表述）），較去年增加25.1%至港幣4,107.7百萬元（二零一八年：港幣3,283.0百萬元（重新表述））。物業管理服務收益上升主要來自於我們在管面積的上升，並包括物理費漲價等因素，惟部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值的影響而稍有抵銷。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之約93.4%及6.6%（二零一八年：分別佔91.4%（重新表述）及8.6%（重新表述））。

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10.2%及100.0%（二零一八年：分別為8.6%（重新表述）及100.0%）。綜合而言，物業管理服務分部毛利率相對穩定維持於16.2%水平（二零一八年：16.5%（重新表述））。因此，毛利較去年增加22.5%至本年的港幣664.1百萬元（二零一八年：港幣542.0百萬元（重新表述））。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本年物業管理服務分部利潤上升31.2%至港幣429.5百萬元（二零一八年：港幣327.4百萬元（重新表述））。



專業的工程維修團隊

## 管理層討論及分析(續)

### 增值服務

收益

港幣 **1,348.2** 百萬元

 **50.7%**



分部利潤

港幣 **390.1** 百萬元

 **38.8%**



### 分部資料(續)

#### 增值服務

如上文所述，增值服務分部將更廣泛地定義為(i)非住戶增值服務(為物業發展商及其他物業管理公司提供)，包括工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務；及(ii)住戶增值服務(為物業住戶提供)，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)。因此，為物業發展商及其他物業管理公司提供的交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控服務，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，有關收益分別為港幣592.7百萬元及港幣122.5百萬元(二零一八年：分別為港幣366.8百萬元及港幣118.1百萬元)，於二零一九年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，而二零一八年之分部資料亦因而重新表述。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益比例增加至24.6%(二零一八年：21.4%(重新表述))，較去年大幅上升50.7%至港幣1,348.2百萬元(二零一八年：港幣894.5百萬元(重新表述))，其中，非住戶增值服務子分部收益及住戶增值服務子分部收益分別大幅增加57.4%及38.2%至港幣917.1百萬元及港幣431.1百萬元(二零一八年：分別為港幣582.6百萬元(重新表述)及港幣311.9百萬元(重新表述))。



## 管理層討論及分析(續)



## 非住戶增值服務

收益

港幣 **917.1**  
百萬元

**57.4%**

毛利

港幣 **228.1**  
百萬元

**52.8%**


## 住戶增值服務

收益

港幣 **431.1**  
百萬元

**38.2%**

毛利

港幣 **193.9**  
百萬元

**22.0%**

## 分部資料(續)

## 增值服務(續)

非住戶增值服務子分部方面，服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。年內，非住戶子分部收益的上升主要由於：(i)交付前賣場及查驗服務業務量的增加；(ii)向物業發展商拓展了智慧化建設及技術支援專項工程業務；及(iii)顧問服務收益大幅增長。

住戶增值服務子分部方面，收益上升主要來自社區資產經營及居家生活服務業務量的增加。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，有利於擴大我們的服務予我們所管理物業的住戶。我們依靠多種經營業務創造更大的利潤空間，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)。

盈利方面，年內增值服務分部毛利率為31.3%(二零一八年：34.5%(重新表述))，其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利率稍為下跌至24.9%(二零一八年：25.6%(重新表述))，主要由於年內工程服務及顧問服務因加大市場外拓力度而帶來新項目的價格競爭；(ii)住戶增值服務子分部毛利率亦受擴大服務及產品範圍後令平均毛利率調整至45.0%(二零一八年：51.0%(重新表述))。

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 增值服務(續)

儘管如此，在收益上升帶動下，本年增值服務的毛利增加36.9%至港幣422.0百萬元(二零一八年：港幣308.3百萬元(重新表述))，其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利增加了52.8%至港幣228.1百萬元(二零一八年：港幣149.3百萬元(重新表述))；(ii)住戶增值服務子分部毛利則上升22.0%至港幣193.9百萬元(二零一八年：港幣159.0百萬元(重新表述))。

總括而言，年內增值服務之分部利潤，於扣除分部費用後，較去年上升38.8%，達港幣390.1百萬元(二零一八年：港幣281.0百萬元(重新表述))。

#### 停車位買賣業務

如前述，自二零一八年下半年，我們涉足停車位買賣業務，按此，自截至二零一九年始，我們把新業務分部「停車位買賣業務」作單獨列示，分部資產及負債的對比數據亦因而被重新表述。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，新停車位買賣業務開始見成效，並帶來了主要來自停車位銷售之收益達港幣9.6百萬元(二零一八年：無)。



嚴密的保安巡邏系統

本年停車位買賣業務的分部毛利率為44.6%，二零一九年的分部利潤為港幣4.3百萬元(二零一八年：無)。

#### 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。於二零一九年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣1,279.4百萬元(於二零一八年十二月三十一日：港幣862.6百萬元(重新表述))。

銀行結餘及現金較去年年底上升4.0%至港幣2,495.7百萬元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,398.6百萬元(重新表述))，其中人民幣佔96.3%，而港幣／澳門幣則佔3.7%。

## 管理層討論及分析(續)



前線團隊致力服務客戶

### 資本開支

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，資本開支(主要為新添／支付之樓宇、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)、軟件系統及合營公司的資本投資)為港幣109.4百萬元。

### 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，於截至二零一九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。

## 管理層討論及分析(續)



園藝服務

### 主要風險管理策略(續)

#### 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、商用物業及政府物業內的業主、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品牌知名度、(ii)建立及維持我們的內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，我們提供有

系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。

我們的供應商主要包括我們的原材料供應商及向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。

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

## 管理層討論及分析(續)

### 主要風險管理策略(續)

#### 3. 匯率波動風險的監控

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

本集團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。



聆聽客人回饋，提升服務水平

## 管理層討論及分析(續)

### 環境政策及表現

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的能源節省及減低碳排放採取高標準，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，包括：

- 中水系統以減少水浪費及公用事業成本；
- 建築節能設備改造領域，如中央空調系統、再用水循環系統的變頻改造；
- 於若干數目的管理物業推行LED轉換項目，以轉移對煤能源的依賴及減少碳排放；及
- 一般環境活動，例如植樹、地球一小時及無汽車日。

我們遵守適用環境法例及法規的年度費用一般已計入本集團收取的物業管理費，而有關費用預期並不重大。

### 資本承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣121.0百萬元，主要與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128.9百萬元。

除上文所披露外，於二零一九年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

### 報告期後重大事項

除上述已披露者外，於截至二零一九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。

## 管理層討論及分析(續)

### 僱員

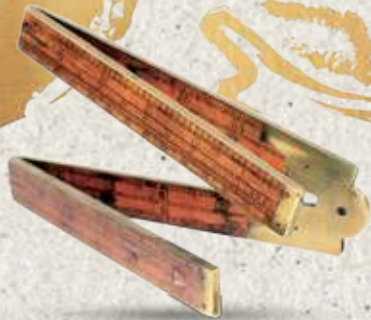
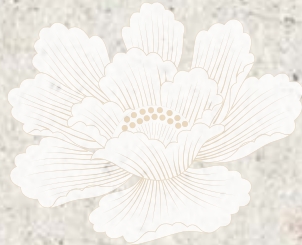
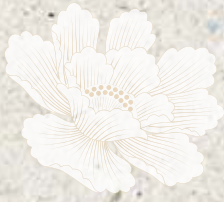
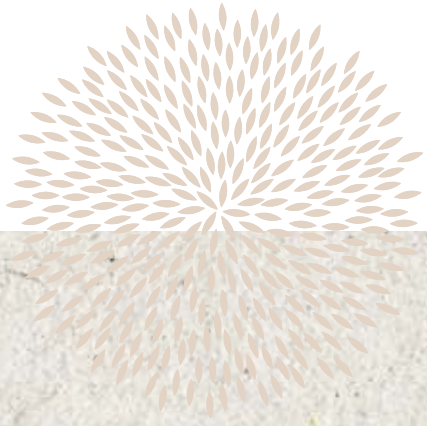
於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用約41,244名員工(於二零一八年十二月三十一日：36,193名(重新表述))。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣2,867.2百萬元(二零一八年：港幣2,167.9百萬元(重新表述))。

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。

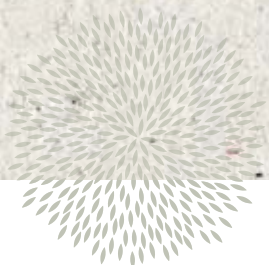
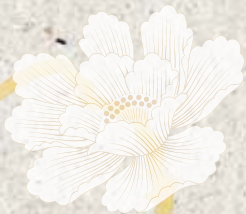


我們的前線精英





人力資源  
及可持續發展



## 人力資源及可持續發展

管培生招聘

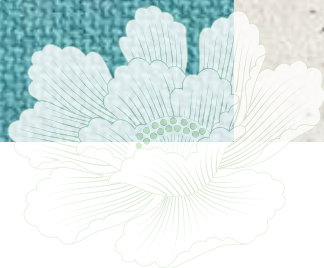


### 為本集團的長遠發展提供強有力的人力資源保障：

我們積極搭建並持續優化、完善人才選、用、育、留體系，幫助本集團持續不斷補充和培育優秀人才，以支持業務的長遠健康發展。招聘上注重僱主品牌建設，通過「管培生」、「海納」、「海歸」以及行業高端人才獵挖等渠道，持續面向國內外高校、行業和市場吸納人才；通過軍企合作拓寬招聘渠道，招錄退伍軍人，提升自身隊伍整體形像和素質；同時，通過校企合作，如與雄安職校合作辦學、與專業院校合作，開設「中海班」等合作模式，培養物業管理專業人才。



招錄退伍軍人



## 人力資源及可持續發展(續)

人才培養方面，本集團建立了多層次、立體化的5D人才培養體系，從人才界定、人才發現、人才開發到人才驅動和人才交付5個方面，科學的、有針對性的落地實施培養；通過潛質人才啟航計劃、梯隊人才遠航計劃、後備人才領航計劃、高管領軍計劃，以及專業化的匠才體系的打造，形成覆蓋員工職業發展全生命週期的人才培養體系；同時，配套實施「師徒制」培養機制，加快員工成長髮展，持續助力員工職業向上發展，持續為本集團業務發展提供人才保障。

校企合作



潛質人才啟航計劃



### 人力資源及可持續發展(續)

梯隊人才遠航計劃



後備人才領航計劃

高管加速計劃



## 人力資源及可持續發展(續)

員工生日會



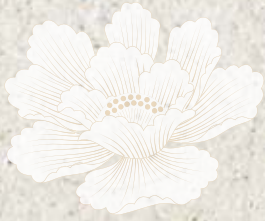
員工關愛方面，集團建立了中海物業年度員工關愛主題機制，包括了生活關愛計劃、精神關愛計劃、尊重關愛計劃和歸屬關愛計劃，二零一九年推出了「禮遇中海四十載，攜手共話中海情」員工關愛主題活動。提高了員工企業認同感和歸屬感，增強企業向心力和凝聚力。



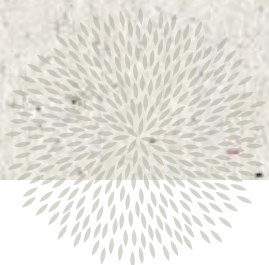
「禮遇中海四十載，攜手共話中海情」祝福會

零距離·話心聲  
員工座談會





企業  
管治報告



## 企業管治報告

### 企業管治常規

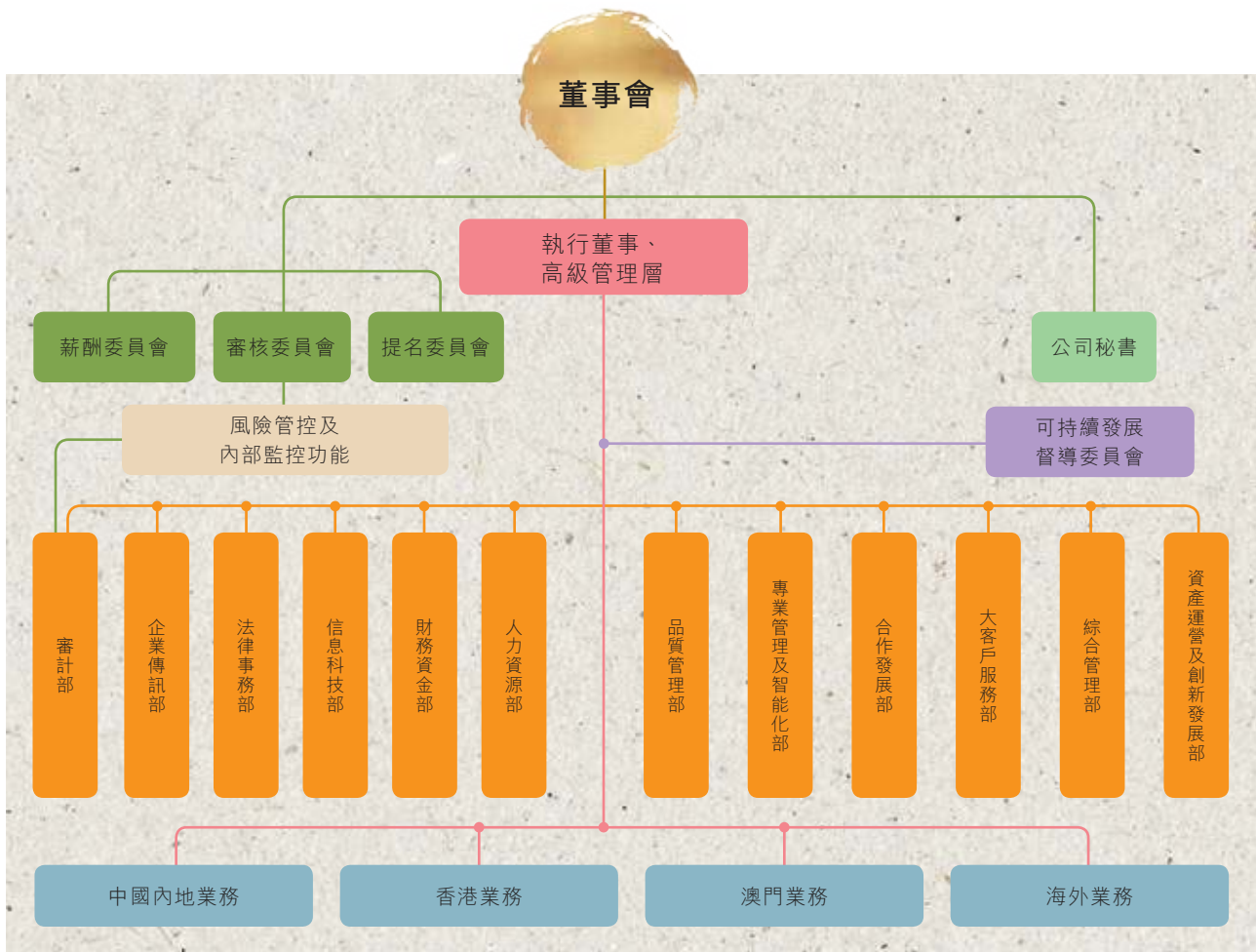
中海物業集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）深知良好的企業管治帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規，一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已採納並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」）附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）的全部守則條文。

### 企業管治架構

董事會已建立清晰的管治架構，在三個董事委員會（分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）的支持下，董事會履行本集團的核心企業管治職能。





## 企業管治報告(續)

### A. 董事會

#### A1. 董事會的角色及權力轉授

董事會的主要角色為最大限度地提升長期股東價值。董事會肩負著有效而有責任心地領導及監控本集團的責任，並負責指導及監督本集團的事務朝著本集團的策略性目標發展。

為提升效率，董事會已將本集團日常領導及管理的權力轉授予行政總裁。

董事會亦保留其對本公司所有重大事宜的決策權，包括批准及監控所有企業管治及政策事宜、整體策略及預算、內部控制與風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突的重大交易)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

另一方面，本集團高級管理層在行政總裁的監督下，負責管理及行政職能以及本集團的日常營運。董事會已就於代表本公司作出決定前須由董事會批准的事宜向高級管理層作出清晰指示。董事會授予管理層權力以決定的事項包括實施由董事決定的策略及指示、本集團業務營運及遵守適用法例及規列的情況。

全體董事均須履行其作為本公司董事的責任。全體董事均可及時獲取本公司的一切相關資料以及公司秘書及高級職員的意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用的法例及規例規定。任何董事均可於適當情況下，在向董事會提出合理請求後尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A2. 董事會的組成

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會的組成如下：

##### 主席兼非執行董事：

顏建國先生 (主席，於二零二零年二月十一日辭任)

##### 執行董事：

張貴清先生 (主席，於二零二零年二月十一日獲委任)

楊鷗博士 (行政總裁)

龐金營先生 (副總裁)

甘沃輝先生 (財務總監)

##### 獨立非執行董事：

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

董事會已符合上市規則第3.10及3.10(A)條有關擁有至少三名獨立非執行董事(代表董事會至少三分之一的席位)以及其中一人擁有適當會計及相關財務管理專長的規定。

董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大/相關關係)。

董事的履歷資料(包括其性別、年齡、教育背景、專業經驗及知識、文化及服務任期)載於本企業管治報告(「企業管治報告」)A5 — 董事會成員多元化、本年報「董事及高級管理層」一節及本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。

董事已於其履歷資料中已披露彼等在上市公司或組織中任職的數目及性質以及其他重大承擔。本公司亦已提醒彼等，倘該等資料發生任何變動，應及時知會本公司。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A3. 主席兼行政總裁

本公司支持主席與行政總裁的責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。董事會主席負責領導董事會及為本集團提供重大發展策略意見及確保公司制定良好的企業管治常規，而行政總裁則負責領導公司高級管理層及負責本集團的整體策略方向、訂立業務目標、日常管理、業務營運及發展。

公司主席與行政總裁有著密切的工作關係。行政總裁可向主席提出諮詢，主席作出指導及督導；而行政總裁將不時向主席匯報工作進展及績效。

#### A4. 委任、重選及罷免董事

本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)及提名政策已載明有關委任、重選及罷免董事的程序及步驟。根據本公司的提名政策，提名委員會適當的於人力市場及本集團體內物色及評估候選人，且根據提名政策中規定的標準和資格進行評估及／或考慮，並向董事會及／或股東推薦其意見以供考慮和決定。董事會的目標亦為提升董事間專業方面的多樣性，以實現董事會多元化。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A4. 委任、重選及罷免董事(續)

根據企業管治守則條例，所有非執行董事均已與本公司訂立聘用書，為期三年。唯所有董事須按照組織章程細則之條文輪值退任及於股東週年大會上膺選連任。董事委任、重選及退任的程序已於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))上登載。

根據組織章程細則第83(3)條，填補董事會臨時空缺的張貴清先生的任期將至彼委任後的第一個股東大會為止，即將於二零二零年六月舉行的股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)，彼可於二零二零年股東週年大會膺選連任。

根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，當時不少於三分之一董事須於股東週年大會上輪值告退。據此，楊鷗博士、甘沃輝先生及蘇錦樑先生將於二零二零年股東週年大會上輪值退任，及彼等均合資格且願意於二零二零年股東週年大會上膺選連任。

#### A5. 董事會成員多元化

董事會一直維持著對本集團的業務及目標以及行使獨立判斷而言乃屬適當的必要技能及經驗平衡。獨立非執行董事為董事會帶來不同的業務及財務專長、經驗及獨立判斷，彼等受邀於本公司董事會委員會任職。獨立非執行董事透過出席董事會會議以及率先管理涉及潛在利益衝突的事宜及／或於董事會委員會任職，一直對本公司的有效方針作出貢獻，並提供充分的制衡以保障本集團及股東的利益。

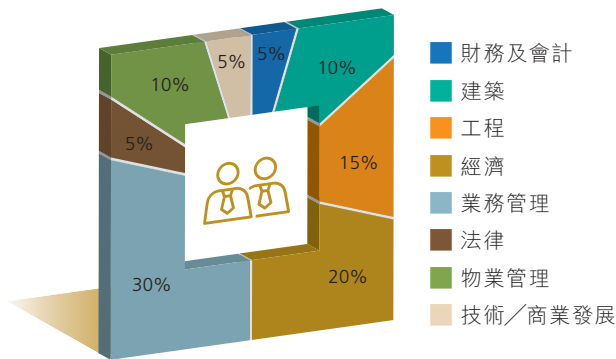
## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

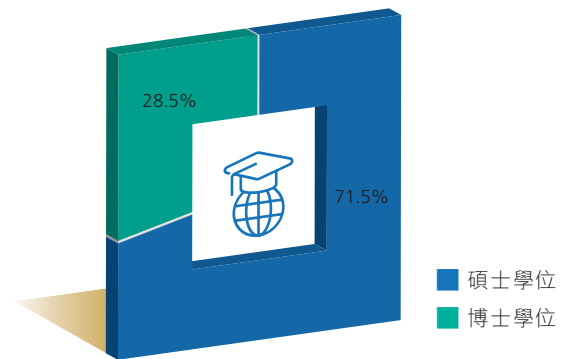
#### A5. 董事會成員多元化(續)

此外，本公司亦深明及深信董事會成員多元化有利提升其效率及提高其表現的質素。自二零一五年十月起，董事會已採納《董事會成員多元化政策》，該文件於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))可供查閱。根據該政策，所有董事會委任將按候選人的長處而定，而甄選候選人時將按一系列多元化因素為基準，包括但不限於教育背景、專業經驗及知識。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。於本年報日期，董事會由七名董事組成，其中三人為獨立非執行董事，有助於決策過程中作出批判檢討及提供獨立意見。董事會組成的多元化範疇載列如下，而董事會成員的履歷詳情載於本年報第74至81頁的「董事及高級管理層」一節：

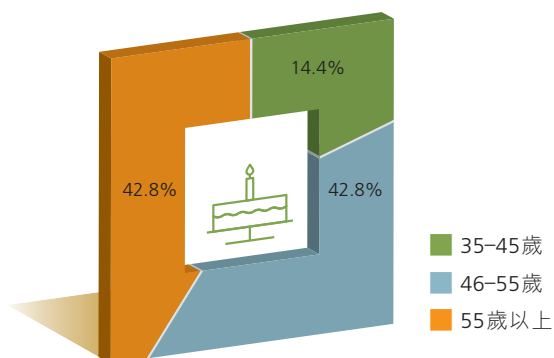
專業經驗及知識\*：



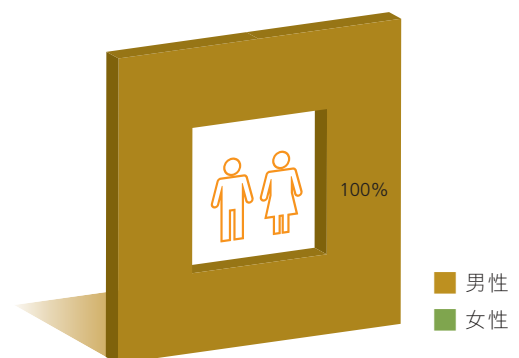
教育背景(最高)：



年齡：



性別：



\* 若干董事擁有多種專業經驗及知識

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A5. 董事會成員多元化(續)

基於上述者，提名委員會認為，就本公司目前需求而言，現有董事會成員的多元化乃屬充足。提名委員會將定期檢討有關政策，以確保該政策持續有效，並在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。

#### A6. 獨立性確認

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

#### A7. 董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，本公司已自董事收到以下記載截至二零一九年十二月三十一日止年度彼等所接受的培訓類別的記錄。

董事	培訓類別(見備註)
顏建國先生(於二零二零年二月十一日辭任)	B
張貴清先生(於二零二零年二月十一日獲委任)	不適用
楊鷗博士	A, B
龐金營先生	A, B
甘沃輝先生	A, B
容永祺先生	A, B
蘇錦樑先生	A, B
林雲峯先生	A, B

備註：

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

B： 閱讀與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的材料。

C： 收取入職指引，包括董事職責指南、本公司簡介及組織架構圖以及公司規章及政策，例如董事於交易本公司證券方面的內幕消息政策及標準守則。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A8. 董事會會議

年內，董事會舉行了四次常規會議，以審閱及批准(其中包括)本集團的財務及經營業績、外部核數師報告及內部審計報告。年內另舉行兩次額外董事會會議，以考慮及批准特別事宜及交易。

本公司會於每次常規董事會會議舉行前發出至少14天的正式通知及於特別董事會會議舉行前發出合理的通知。董事可對董事會議程草案作出評議以納入彼等欲討論的事項。

公司秘書負責撰寫董事會會議記錄。董事可於合理時段內對送交予董事的董事會會議記錄草稿作出評議。有關會議記錄可供董事公開查閱。

#### A9. 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄

董事出席於二零一九年舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東會議的記錄詳情載列如下：

董事	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
<b>非執行董事：</b>					
顏建國先生(於二零二零年二月十一日辭任)	5/6	不適用	2/2	1/1	3/3
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生(於二零二零年二月十一日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
楊鷗博士	6/6	不適用	不適用	不適用	3/3
龐金營先生	6/6	不適用	不適用	不適用	3/3
甘沃輝先生	6/6	不適用	不適用	不適用	3/3
<b>獨立非執行董事：</b>					
容永祺先生	6/6	4/4	2/2	1/1	3/3
蘇錦樑先生	6/6	4/4	2/2	1/1	3/3
林雲峯先生	6/6	4/4	2/2	1/1	3/3

附註：該等出席記錄指實際出席記錄／有關董事有資格出席的會議數目。

此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司前董事會主席顏建國先生曾在沒有執行董事出席的情況下，與獨立非執行董事召開一次會議。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A10. 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於二零一九年內已遵守標準守則項下關於證券交易之所需標準。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。

#### A11. 企業管治職能

董事會負責執行守則條文第D.3.1條職權範圍所載的企業管治職能(包括落實本公司的企業管治政策)及監督管理層工作及檢討本公司表現。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會已檢討董事的培訓及持續專業發展情況及標準守則的合規情況，以及在本年報中本公司對企業管治守則及披露事宜的遵守情況。

### B. 董事委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關書面職權範圍刊載於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。所有董事委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

#### B1. 薪酬委員會

年內，薪酬委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為顏建國先生，容永祺先生，蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為蘇錦樑先生。



## 企業管治報告(續)

### B. 董事委員會(續)

#### B1. 薪酬委員會(續)

薪酬委員會的主要職責及責任包括：

- 就本集團全體董事與高級管理層的薪酬政策及架構以及就設定正規且具透明度的程序制訂薪酬政策向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (i)釐定授權責任；或(ii)向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括但不限於基本薪金、非金錢利益、退休金權利及賠償金額，包括喪失或終止職務或委任的任何賠償；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開兩次會議，並已檢討了全體董事及高級管理層的建議薪酬待遇(包括花紅及福利)，並向董事會建議批准該建議。

各委員會成員的會議出席記錄載於企業管治報告A9 — 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

本公司董事及高級管理層的薪酬，乃經參考本集團的薪酬政策及根據個人技能、知識、經驗、表現及貢獻、本集團的整體業績、當時的經濟環境及市場趨勢釐定。

本公司各董事及高級管理層於截至二零一九年十二月三十一日止年度的薪酬詳情分別披露於本年報財務報表附註14及附註37(e)。

## 企業管治報告(續)

### B. 董事委員會(續)

#### B2. 審核委員會

年內，審核委員會由本公司合共三名獨立非執行董事，分別為容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生組成，容永祺先生擁有上市規則第3.10(2)條所規定的適當會計及財務管理專長。委員會主席為容永祺先生。

審核委員會的主要職責及責任包括：

- 就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 審閱本集團的財務資料及報告；
- 監管本集團的財務報告系統、風險管理及內部控制系統；
- 在提交董事會批准前審閱本集團的中期及全年業績；及
- 審閱財務申報及內部控制事宜，且可就此不受限制地與本公司的外部及內部核數師接觸。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開四次會議，並已進行以下主要工作：

- 檢討並批准截至二零一九年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 討論並省覽二零一八年企業管治報告中關於本公司的風險管理及內部控制系統的建議披露事項；
- 審閱、討論及向董事會建議批准本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月的財務報表、業績公佈、主席報告書及業務回顧以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的季度財務資料；
- 檢討本集團與中國建築集團有限公司(「中建集團」)及中國建築股份有限公司(「中建股份」)所訂立的不競爭契據的年度合規情況；
- 檢討及討論內部審計部門的內部審計及風險管理報告、本集團所實施的風險管理、內部控制系統及內部審計的進展及成效；

## 企業管治報告(續)

### B. 董事委員會(續)

#### B2. 審核委員會(續)

- 檢討本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；及
- 向董事會建議批准重新委任羅兵咸永道會計師事務所為外部核數師(二零一九年)及其相關核數費用。

各委員會成員的會議出席記錄載於企業管治報告A9 — 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

中建集團和中建股份均已就其遵守不競爭契據的承諾向本公司確認。審核委員會已審閱了該等確認並知悉於截至二零一九年十二月三十一日止年度，中建集團及中建股份各自均已遵守不競爭契據。

#### B3. 提名委員會

年內，提名委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為顏建國先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為顏建國先生。

提名委員會的主要職責及責任包括：

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

## 企業管治報告(續)

### B. 董事委員會(續)

#### B3. 提名委員會(續)

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開一次會議，並於會議中進行以下主要工作：

- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 建議董事會重選退任董事；
- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；及
- 討論並省覽本公司之提名政策。

各委員會成員的會議出席記錄載於企業管治報告A9 — 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

### C. 董事就有關財務報表的財務申報的責任

董事知悉其須負責編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的均衡、清晰及易於理解評估的年度報告以及其他披露。管理層已向董事會提供必要的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

本公司概無面臨可能對持續經營業務的能力產生極大疑慮的重大不明朗事件或情況。

## 企業管治報告(續)

### D. 風險管理及內部監控

董事會已知悉其以下責任：(a)評估及釐定其在達致本公司戰略目標的過程中願意承擔的風險的性質及程度；(b)確保建立及維持有效的風險管理及內部控制系統；及(c)負責在設計、執行及監控風險管理及內部控制系統方面的管理工作，而我們的管理層則負責設計、執行及監控風險管理及內部控制系統；且亦向董事會確認該等制度的有效性。

#### 風險管理以達成持續增長目標

持續的業務增長有賴於本集團在知悉各項風險的情況下作出明智的決定。本集團的風險管理框架經過不斷提升，以穩健及完備的系統管理各階層之風險。

#### 風險管理責任

本集團採用有系統的風險管理方法建立具備明確職責及報告程序的風險管理架構，識別及減輕影響企業達成目標的風險，符合聯交所修訂有關風險管理守則要求。其中，為反映風險管理與內部監控二者結合最為有效，本集團知悉以下責任：

- **董事會**負責評估及釐定本公司達成目標所願意承受的風險性質及程度，確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會監察管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- **審核委員會**除了負責監察本公司的財務，內控及風險管理以外，亦同時負責監察經修訂有關風險管理守則的實施情況。
- **管理層**負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會自行評價確認風險管理及內部監控系統是否有效。
- **審計部**負責對風險管理及內部監控系統安排稽核、審計、監察，通過內審工作進行獨立性評估。

## 企業管治報告(續)

### D. 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理及內部監控系統運行情況

本集團透過已建立的風險管理系統，進一步強化三道防線的各方職責。作為第一道防線的各部門／各項目，年度至少一次對可能影響目標實現的風險因素進行識別和評估，制定相應風險應對措施，並接受相關的風險管理及內部監控培訓；作為第二道防線的各級風險管控工作組，為本集團落實風險管理機制予以組織保障；各單位按照本集團要求，全年結合組織架構及議事規則的變化，及時調整更新，且不定期對風險點進行識別、評估、應對及監控，以期防範、減弱、降低風險可能帶來的影響。

本集團執行了年度風險評估工作，基於上年已發佈的五大類風險類別即商業／戰略風險、市場風險、運營風險、財務及報告風險、合規及監管風險，整理出適用於本集團應關注的公司及業務層面重大或重要風險，包括宏觀政治經濟／商業環境風險、市場競爭風險、匯率風險、客戶關係風險、業務外包風險、社區安全風險、人力資源風險等。本年重大或重要風險較上年未發生明顯變化，系本集團各級風險管控工作組討論綜合形成。

本集團通過制定各項應對措施，以期能夠在可控範圍內降低、減弱上述風險可能帶來的影響。主要如下：

1. 高度關注行業變化趨勢，通過合作發展部、商業事業部、品質管理部上下協同，大力對接內外市場，積極爭取優質資源，對外承接了住宅、商業寫字樓、學校等項目，擴張規模，保持本集團所屬物業行業的前端地位。回顧年度內本集團管理的物業總建築面積較上年年底增加7.5%或10.5百萬平方米至151.4百萬平方米。針對外拓市場項目，本集團採取了嚴格的准入評估機制，嚴控前期項目立項審核與經濟測算關口，排除利潤率低或虧損項目，以降低／規避未來經營風險。此外，預判外部開發商／業主方在項目開發建設過程中質量、配套問題，合作發展部在簽訂之前約定了前期查驗程序，一旦發現不符合建設規範要求或明顯存在瑕疵的，即要求整改，整改後仍未達標則增加終止合約條款，以此降低外拓項目管理風險。

## 企業管治報告(續)

### D. 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

2. 對標行業先進，以客戶價值和問題為導向，品質管理部組織開展貫穿全年的「我們在行動」為主題的滿意度提升活動，狠抓落實項目現場基礎物業服務品質，為客戶提供全生命周期的客戶關懷體系；本年在洛陽中移產業園組建中海客戶數據中心，承接客戶報事、報修、諮詢、回訪業務，實現全流程的閉環服務；推廣實施「雲瞳」遠程質檢，重點對項目關鍵區域及重要崗位進行實時監控，進一步強化項目現場品質管控效果，回顧年度內客戶滿意度已達到行業標杆水平。在運營風險管控方面，建立新項目沙盤推演及後評估工作機制，通過入夥前對項目管理方案及服務菜單的優化設計、對入夥半年／一年／兩年的新項目定期復盤評估，提前規避項目經營管理風險，不斷提升項目經理的操盤能力和項目的運營效率。
3. 為了應對社區安全風險及外包風險，本集團開展標準化改革，透過專業管理及智能化部推行清潔菜單式精準分包和安全精準用工。通過確定在管項目清潔服務標準及清潔服務菜單，鼓勵外包單位靈活用工、外包員工多勞多得；安全精準用工則能結合項目管理需求，對項目安管崗位進行區分並實行崗位工時工資制，以體現不同時段、不同要求的安管崗位價值。持續開展以「增強安全意識、落實安全制度、強化安全措施」為主題的「2019-2020年度百日安全無事故」系列活動，同時在本集團內實施《中海物業集團安全隱患分級管控與問責管理辦法》推動安全生產關口前移，對重大安全隱患、較大安全隱患排查及治理作出明確規定，以達到有效防風險、除隱患、遏事故的目的。
4. 為強化對本集團職能管理及各級單位效能管理，人力資源部發佈《管理架構設置及人員編製管理辦法(試行)》，明確了各級單位架構設置及編製標準；優化本集團MAPS職務職級體系，進一步暢通員工職業發展通道；同時結合 MAPS體系建立崗職分離薪酬體系，實現「一崗一薪、易崗易薪、能升能降」。積極推進分級授權試點工作，完成了各級單位分級授權分類劃分和對應審批權限的差異化調整。

## 企業管治報告(續)

### D. 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

5. 構建業財一體化平台，進一步強化物業費收繳清欠工作。財務資金部通過全面部署財務一體化平台建設，構建本集團戰略財務、業務財務、共享財務為一體的「大財務」服務體系並正式上線。在強化物業費收繳清欠工作方面，加大考核權重，實行正向激勵和負向懲罰相結合，上線新收費系統實現工具賦能，推廣銀聯代扣及POS機等非現金收費方式，同時組織地區公司開展經驗分享，回顧年度內收繳率較上年提升1.87%，清欠率較上年提升1.88%。

審計部承擔本集團內部監控職能，協助董事會及審核委員會持續監督本集團風險管理及內部監控系統，對風險管理及內部監控系統運行獨立評價，識別缺陷並提出適當的改進意見。審計部負責制定年度內部審計計劃，以本集團評估的重大或重要風險作為導向，各層級單位內部控制作為主線，於回顧年度內實施多次獨立監控及評價活動，監控範圍包括但不限於財務、業務、運營合規性等各方面。審計部通過持續的獨立的審計監督活動，所發現的具體問題已反饋管理層及透過各部門下達被審單位，由被審單位安排與反饋計劃整改落實。如發現嚴重的內部控制缺陷，會及時向審核委員會及董事會匯報，且適時跟進，確保情況得到改善。

#### 年度確認

於回顧年度內，審計部至少每半年提交風險管理及內部監控報告至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會審閱了有關風險管理及內部監控系統的各項報告，就本集團風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，且一致認為本公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統充分及有效。本公司將持續強化企業風險管理框架和執行，以符合行內最佳實務。上述風險管理及內部控制系統旨在合理保證，而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會亦已採納《內幕消息披露政策》，旨在載列規管本集團內發放內幕消息的常規及程序。政策可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))查閱。



## 企業管治報告(續)

### E. 公司秘書

本公司的公司秘書於截至二零一九年十二月三十一日止年度已參與不少於15個小時的相關專業培訓及符合上市規則第3.29條。

### F. 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

就截至二零一九年十二月三十一日止年度的審計服務及非審計服務(為提供有關本集團初步業績公告、持續關連交易及環境、社會及管治顧問服務)而已付/應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	已付/應付費用 港幣千元
審計服務	
一 有關年度審計之審計費	3,602
非審計費用	458
總計：	4,060

### G. 組織章程文件

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司的組織章程文件並無變動。該等文件的最新版本可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

### H. 與股東及投資者溝通

#### (a) 與股東的溝通

本集團深明透明而及時地披露公司資料的重要性，以便使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及加強投資者對本集團業務表現及策略的了解而言至關重要。本公司已採納《股東通訊政策》，旨在提倡並維持與股東及投資界別的持續溝通，該政策已制訂股東向董事會提出查詢及關注的程序以及有關與股東及投資者溝通的其他政策。政策可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))查閱。

## 企業管治報告(續)

### H. 與股東及投資者溝通(續)

#### (a) 與股東的溝通(續)

本公司設有網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公佈、財務報告及其他資料的資訊。

股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求，註明收件人為投資者關係經理：

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：[copl.ir@cohl.com](mailto:copl.ir@cohl.com)

#### (b) 股東大會

股東大會是董事會與股東及投資者展開當面對話的溝通平台。年內，董事會主席、各董事會委員會主席、全體獨立非執行董事、外部核數師代表及其他外部專業人士出席了各股東大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。

### I. 股東權利

為保障股東的利益及權利，各重大事項須在股東大會上提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。本公司股東可按如下方式召開股東特別大會或於股東大會上提出建議：

#### I1. 應股東要求召開股東特別大會

董事會可於其認為合適時候召開股東特別大會。在提呈請求書當日持有不少於十分之一附有在本公司股東大會上投票表決的權利的已繳足資本的任何一名或多於一名股東，在任何時間有權藉向董事會或本公司的公司秘書提呈書面請求書，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求書內指明的任何事務；及該會議應在請求書提呈日期後的兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該會議，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開會議，請求人因董事會未有召開會議而招致的一切合理費用，應由本公司償還請求人。

## 企業管治報告(續)

### I. 股東權利(續)

#### 12. 股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法或組織章程細則，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議案。股東如希望提出決議案可根據前段提及的程序要求本公司召開股東大會。

#### 13. 股東向董事會作出查詢的程序

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

組織章程細則的最新版本可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

#### 張貴清先生

##### 主席兼執行董事

四十七歲，於二零二零年二月十一日獲委任為本公司之董事會主席、執行董事、授權代表、提名委員會主席及薪酬委員會成員。張先生持有瀋陽建築大學學士學位及哈爾濱工業大學碩士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團有限公司（「中國海外」，本公司的控股股東）旗下附屬公司任職工程師，其後，彼於中國海外及中國海外發展有限公司（「中國海外發展」，本公司的同系附屬公司）（股份代號：688，於聯交所主板上市）不同業務部門如發展管理部及營銷策劃中心工作，及曾出任蘇州、深圳及北方區域公司總經理。彼擁有二十四年房地產開發及企業管理經驗。張先生於二零一四年十二月至二零二零年二月期間曾擔任中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」，本公司的聯營公司，定義見上市規則）（股份代號：81，於聯交所主板上市）之執行董事兼行政總裁、授權代表及薪酬委員會成員。

#### 楊鷗博士

##### 執行董事兼行政總裁

四十二歲，於二零一八年三月二十二日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁及授權代表，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。楊博士於二零零零年六月畢業於中國南京理工大學，持有工學學士學位（材料科學）。彼於二零零六年十二月取得中國重慶大學建築及土木工程碩士學位，於二零一一年六月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位，並於二零一五年九月取得香港理工大學管理學博士學位。楊博士於二零零一年十二月取得證券從業資格，於二零零九年十二月取得工商管理專業高級經濟師職稱，於二零一一年六月取得材料科學及工程高級經濟師職稱，及於二零一三年八月取得建築及土木工程高級工程師職稱。自二零一四年九月起楊博士為英國特許房屋經理學會中國學習中心講師；自二零一四年十二月起及二零一五年五月起，楊博士分別成為中國汕頭大學MBA教育中心及中國西南交通大學MBA教育中心的校外企業導師。彼自二零一九年五月二十六日起擔任中國物業管理協會副會長。楊博士於二零一五年六月二十五日至二零一六年五月五日期間曾出任本公司的執行董事及副總裁，彼於二零一三年七月至二零一四年二月期間為本集團三間從事增值服務的附屬公司的董事長。楊博士於二零零二年至二零一五年期間，曾擔任成都中海物業管理有限公司的董事及副總經理、中海興業（成都）發展有限公司的董事及助理總經理、中國海外發展客戶關係部總監及總經理、中海物業管理有限公司總經理及中國海外發展物業管理部總經理，負責中國業務的整體管理及營運工作，以及為中海宏洋旗下汕頭市中海宏洋地產有限公司之總經理。楊博士於二零一六年六月至二零一七年六月期間曾出任碧桂園控股有限公司（股份代號：2007，於聯交所主板上市）四川區域之總裁。楊博士於二零一七年六月起重新加入中國海外發展，擔任客戶服務部總經理。楊博士擁有逾十八年房地產開發及物業管理行業經驗。

## 董事及高級管理層(續)

### 龐金營先生

#### 執行董事兼副總裁

五十二歲，於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司執行董事兼副總裁，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。龐先生於一九八九年七月畢業於武漢大學經濟管理系，取得經濟學學士學位，二零零一年在職攻讀中國人民大學商學院工商管理課程並於二零零四年六月取得工商管理碩士(MBA)學位，高級會計師職稱。龐先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司(「中建集團」)所屬第七工程局工作，後來於二零零四年九月加入中國海外，並於中國海外之附屬公司擔任不同職務。龐先生曾任中國建築國際集團有限公司財務資金部助理總經理，自二零零七年起分別擔任中國海外財務資金部助理總經理、副總經理及總經理。龐先生於工程承包、房地產投資行業擁有三十年財務管理經驗。龐先生目前亦擔任安徽國元信託有限責任公司的董事，而中建集團全資附屬的深圳中海投資管理有限公司是安徽國元信託有限責任公司的第二大股東。

### 甘沃輝先生

#### MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監

五十六歲，於二零一五年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司之財務總監。彼負責本集團的財務管理事宜。甘先生亦為本集團若干附屬公司之董事。甘先生畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，持有會計專業文憑，並取得英國斯克萊德大學 (University of Strathclyde) 工商管理碩士學位。彼為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。在加入本集團之前，他曾出任多個不同的高級財務職位，於一九九七年至二零一零年期間任職於一間聯交所主板上市公司，而彼於該公司的最後職位為集團財務總監。彼於二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，在中海宏洋的最後職位為財務及資金部(香港)總經理。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾三十二年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

### 獨立非執行董事

#### 容永祺先生

銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事

六十一歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。容先生亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。容先生現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及榮譽顧問及華南城控股有限公司(股份代號：1668，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼自二零一四年十月十四日起擔任中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311，於聯交所主板上市)的全資附屬公司中國海外保險有限公司(「中海保險」)的獨立非執行董事，及自二零一四年十二月十五日起擔任中海保險的審核委員會會員。容先生現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、全國政協經濟委員會副主任、香港專業及資深行政人員協會創會會長、華人永遠墳場管理委員會委員暨財務委員會主席、香港科技大學校董會成員、香港公開大學諮詢會委員及香港考試及評核局主席。容先生於一九九四年獲選為「十大傑出青年」。彼於二零零一年獲頒授榮譽勳章，並於二零零七年獲委任為太平紳士，以及於二零一一年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。彼亦曾為中國人民政治協商會議吉林省委員會常務委員、中華全國青年聯合會常委、香港策略發展委員會委員、中央政策組成員、民政事務局博彩及獎券事務委員會主席、香港青年聯會主席、傑出青年協會主席、國際人壽保險經理協會董事兼國際委員會主席、香港人壽保險從業員協會會長及香港人壽保險經理協會會長。容先生獲香港科技大學頒授高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，並擁有若干專業資格，包括認可財務策劃師、認證財務顧問師、特許財務策劃師、特許壽險策劃師、特許財務顧問經理及特許壽險營業經理。彼於保險領域擁有逾三十八年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

### 蘇錦樑先生

金紫荊星章、太平紳士，獨立非執行董事

六十一歲，於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。蘇先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會之成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生於一九八零年六月畢業於加拿大嘉爾頓大學，取得經濟學文學士學位，一九八四年五月畢業於加拿大渥太華大學，取得法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生自一九八五年六月起成為加拿大阿伯達省律師會會員、於一九八八年十一月成為加拿大安大略省律師會會員、於一九八九年一月成為英國律師會會員、於一九八九年三月成為香港律師會會員。蘇先生自一九八四年起在加拿大提供法律服務，一九八九年回港後繼續擔任執業律師，擁有逾二十五年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技(至二零一五年十一月)、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生自二零一八年四月三日起擔任英傑華人壽保險有限公司的獨立非執行董事，自二零一八年四月三日起擔任蘇龍律師事務所顧問律師，自二零一九年五月十七日起擔任東方海外(國際)有限公司(股份代號：316，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，亦自二零一九年九月二十三日起擔任Investcorp Holdings B.S.C.(於巴林證券交易所上市)的獨立非執行董事。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席、香港醫院管理局成員、嶺南大學校董會成員、策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。

## 董事及高級管理層(續)

### 林雲峯先生

銅紫荊星章，太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事

六十二歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。林先生於一九七九年十一月獲得香港大學建築學文學士學位(一級榮譽)、於一九八一年十一月獲得香港大學建築學士學位(優異)、於一九八五年十一月獲得香港大學城市規劃理學碩士學位。自二零零一年二月起，林先生為AD+RG建築設計及研究有限公司總監。彼為註冊建築師(香港)，並自一九八四年十一月起成為香港建築師學會會員、於一九八五年五月起成為認可人士(建築師名單)(香港)、於一九八五年三月起成為英國皇家建築師學會(Royal Institute of British Architects)會員、於二零零五年十二月起成為亞太經貿合作組織(APEC)建築師、於二零零七年八月取得中華人民共和國一級註冊建築師資格。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零一八年香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。彼於二零一二年九月成為深圳市註冊建築師協會會員。彼亦於二零一三年二月成為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及於二零零八年成為中國人民政治協商會議重慶市第三屆委員會委員；於二零一四年至二零一九年成為香港中文大學建築學院兼任教授；自二零一四年九月擔任為教育局教育發展基金諮詢委員會成員、自二零一二年十一月起至二零一八年期間擔任民政事務局南蓮園池諮詢委員會主席及自二零一四年十一月起擔任香港中華總商會選任會董。林先生於二零零四年至二零一零年期間為香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長及發展局城市規劃委員會成員、於二零零五年至二零一零年期間為古物諮詢委員會成員、於二零零八年為廣東省註冊建築師協會顧問及於二零零四年至二零一零年期間為環境局能源諮詢委員會成員。



## 董事及高級管理層(續)

### 高級管理層

#### 黃繼生先生

##### 高級副總裁

六十四歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司高級副總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。黃先生負責監督本集團於香港及澳門的物業管理業務的整體營運及業務發展工作。黃先生於一九八五年八月完成香港大學校外課程部房屋管理的文憑課程。彼自一九八八年八月起為英國特許房屋經理學會會員，並自二零零一年一月起為香港房屋經理學會會員，自二零零三年四月起為註冊專業房屋經理。於一九九零年至二零零五年期間，他曾出任多間香港物業管理公司的董事或集團經理等職位，包括第一太平戴維斯物業管理有限公司、威格斯中國有限公司及富城物業管理有限公司。黃先生於二零零五年一月加入中國海外物業服務有限公司(「中海物業服務」)，出任總經理一職，此後於該公司擔任董事及總經理職務。黃先生於香港物業管理領域擁有約三十一年經驗。

#### 葉翔先生

##### 副總裁

四十七歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司副總裁。彼負責本集團的品質管理及市場開發事宜。葉先生於一九九二年畢業於華中科技大學動力工程專業，並於二零零四年取得華中師範大學政治經濟學碩士學位。葉先生於一九九二年起出任中海發展(廣州)有限公司不同職務，包括於一九九六年十月至一九九七年一月期間出任地產部助理總經理。彼於一九九七年一月至二零一一年八月期間分別出任中海物業管理廣州有限公司的副總經理及總經理，中國海外總經辦助理總經理，及中海地產集團有限公司物業管理部總經理。葉先生於二零一一年八月至二零一七年五月期間分別出任馬來西亞雲頂集團密苑雲頂樂園總裁，恒基(中國)投資有限公司助理總裁，及雅居樂集團控股有限公司副總裁兼雅生活集團總裁。彼於地產與物業管理方面擁有約二十八年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

### 劉忠華先生

#### 副總裁

五十五歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司副總裁，現時劉先生為本集團佛山分公司的總經理，負責管理本集團於佛山區域之業務。於一九八八年七月，劉先生畢業於中國重慶建築工程學院，持有工業電氣自動化學士學位，並於二零零二年五月畢業於澳大利亞國立南澳大學(University of South Australia)，持有工商管理碩士學位。彼亦於二零一零年六月取得中國南開大學高級管理人員工商管理碩士學位。劉先生於二零零五年一月成為香港房屋經理學會聯繫會員，及於二零零零年三月成為香港地產行政師學會會員。彼於二零零二年七月起成為合資格高級機電工程師。劉先生於一九八八年加入中建集團，並於一九九五年十月至二零一六年八月期間於中海物業服務出任助理總經理、董事及副總經理等職務。劉先生於機電工程項目管理方面擁有約三十二年經驗，於香港物業管理方面擁有約二十一年經驗，內地物業管理方面擁有約四年經驗。

### 王知剛先生

#### 副總裁

四十六歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司助理總裁，於二零一九年三月五日晉升為本公司副總裁。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的港澳地區物業管理業務的營運工作。王先生於一九九六年七月畢業於中國同濟大學，持有物料科學的學士學位，並輔修完成同濟大學建築管理工程及房地產管理專業證書課程，彼於二零零六年十二月取得中國華南科技大學建築管理及土木工程碩士學位。並為合資格高級工程師。王先生自二零一五年三月成為英國特許房屋經理學會特許會員，二零一七年成為香港房屋經理學會會員。彼於一九九六年七月加入中國海外發展集團，並獲中國海外發展旗下一間附屬公司聘用至二零零一年八月。於二零零一年九月至二零一二年二月期間，彼出任中海物業管理旗下多間附屬公司的不同職務，例如助理總經理及總經理。於二零一零年十月至二零一三年八月期間，彼亦為中海物業管理的商務物業分支中海物業(商業物業)管理公司的副總經理，及後成為總經理。彼自二零一三年八月起為中海物業管理副總經理，分管商業、品質、工程、信息化管理、商務運營及專業公司業務線。彼於中國物業管理方面擁有約二十四年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

### 李曉華女士

#### 助理總裁

四十五歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司助理總裁。李女士亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的物業管理業務的行政管理、大客戶服務管理相關工作。彼於一九九七年十二月畢業於中國遼寧省委黨校，持有會計學位。彼於一九九九年加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團不同職務，包括於二零零七年九月至二零一零年十二月期間出任人力資源部助理總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年九月期間出任物業管理部副總經理，負責監督中海物業管理及本集團其他中國附屬公司。李女士於二零一二年八月起成為中海物業管理有限公司副總經理。彼擁有約二十一年人力資源及行政管理經驗。

### 李振喜先生

#### 助理總裁

四十六歲，於二零一五年八月十八日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團於中國內地物業管理業務的運營事宜。李先生為高級工程師及註冊一級建造師。李先生畢業於中國哈爾濱建築大學，於一九九六年六月獲得工業自動化學士學位，並於二零一零年六月取得哈爾濱工業大學項目管理碩士學位。彼於一九九六年七月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括於二零一零年十一月期間出任中海物業管理西部區總經理及二零一三年五月期間出任中海物業(商業物業)管理公司北京分公司總經理；期間彼於二零一二年二月至二零一二年十月出任萬達商管管理中心副總經理。李先生於二零一四年十月起成為中海物業管理副總經理。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十四年經驗。

### 韓芳女士

#### 助理總裁

四十七歲，於二零一六年五月十日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團於中國內地物業增值服務及互聯網運營事宜。韓女士畢業於江蘇大學，於一九九二年七月獲得經濟學學士學位。彼於二零零二年二月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括於二零一二年九月期間出任中海物業管理品質及宣傳策劃部總經理及二零一四年八月期間出任中海物業管理深圳分公司副總經理，彼於物業管理業務的運營方面擁有約十七年經驗。

# 董事會報告

中海物業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事 (i) 物業管理服務；(ii) 提供增值服務；及 (iii) 停車場買賣業務。

## 分部資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按各主要業務、地區及營運劃分的收益以及對業績的貢獻分析載於財務報表附註9。

## 業績及分配

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績分別載於第114頁綜合收益表及第115頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣2.2仙(二零一八年：每股港幣2.0仙)已於二零一九年十月派發予本公司股東(「股東」)。

董事會建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣2.8仙(截至二零一八年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣2.0仙)，總數約為港幣92,032,000元，股息派付須在二零二零年六月十九日召開的應屆股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零二零年七月七日向於二零二零年六月三十日名列本公司股東名冊的股東派付。

本公司的董事會已批准並採納下列股息政策，並於二零一九年一月一日正式生效。根據本公司股息政策，自二零一九年一月一日生效起的任何財政年度，本公司可向其股東宣派及派付約為本公司擁有人應佔本公司任何財政年度溢利的約30%作為股息，惟須視乎下文所載准則而定：

- 一 本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要，以及自本公司附屬公司收取的股息，而來自附屬公司的股息則取決於該等附屬公司能否派付股息。本公司能否派付股息亦受限於開曼群島法例及本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)所規定；及

## 董事會報告(續)

### 業績及分配(續)

- 一 股息政策反映董事會現時對本公司財務及現金流狀況的看法，惟仍會不時檢討該股息政策，及不等於本公司必須或將會以該形式宣派及派付股息的任何保證、陳述或指標。宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於適用法律及法規以及組織章程細則。此外，本公司在任何財政年度宣派及派付末期股息將須待股東於本公司的股東大會上最終批准。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

#### (a) 出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零二零年六月十六日至二零二零年六月十九日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的權利，期間不會登記任何股份過戶。為符合出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二零年六月十五日下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

#### (b) 收取建議末期股息的資格

本公司將於二零二零年六月二十四日至二零二零年六月三十日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息(須待在二零二零年股東週年大會上獲股東批准才可作實)的資格，期間不會登記任何股份過戶。為確保合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二零年六月二十三日下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

### 儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註31(c)及附註40(a)內。

### 可分派儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣142.2百萬元(二零一八年：約港幣181.8百萬元)。

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於第223至225頁。

### 主要供應商及客戶

年內，本集團向五大供應商採購少於30%的貨品及服務，並向五大客戶銷售少於30%的貨品及服務。

## 董事會報告(續)

### 已發行股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司已發行股份的詳情載於財務報表附註31(a)。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

### 董事

年內及截至本年報日期本公司的董事如下：

#### 主席及非執行董事

顏建國先生(主席兼非執行董事，於二零二零年二月十一日辭任)

#### 主席及執行董事

張貴清先生(主席兼執行董事，於二零二零年二月十一日獲委任)

#### 執行董事

楊鷗博士(行政總裁)

龐金營先生(副總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

#### 獨立非執行董事

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

根據組織章程細則第83(3)條，張貴清先生任期將直至二零二零年股東週年大會止及根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，楊鷗博士、甘沃輝先生及蘇錦樑先生將於二零二零年股東週年大會輪值告退。張貴清先生、楊鷗博士、甘沃輝先生及蘇錦樑先生均符合資格並願意於二零二零年股東週年大會上膺選連任。

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函，且本公司依然認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 董事會報告(續)

### 董事的服務合約

擬於二零二零年股東週年大會上重選的董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於與本集團業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

本公司或其任何附屬公司於年末或年內任何時間概無訂立任何本公司董事或與任何董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益及與本集團業務有關且仍然存在的重大交易、安排及合約。

### 與控股股東的重大合約

除「關連交易及持續關連交易」所披露者外，年內本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

### 董事於競爭業務的權益

本公司主席及執行董事已確認，彼等年內並無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 董事及高級管理層的酬金

有關董事酬金及高級管理層酬金的資料載於財務報表附註14及37(e)。

### 獲准許的彌償條文

組織章程細則規定(其中包括)，董事及當時處理本公司任何事務的本公司其他高級職員將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證及擔保，使其不會因其於執行各自職責或假定職責時因所作出、同意或遺漏或與之有關的任何行為而將會或可能招致或蒙受的任何訴訟、費用、開支、損失、損毀及支出而蒙受損害，惟此彌償保證不延伸至任何可能與任何上述人士欺詐或不忠誠有關的事宜。該條文及本公司所制訂的董事及高級職員責任保險政策(為董事及本公司及其附屬公司的高級職員提供責任保險)於截至二零一九年十二月三十一日止年度有效實施，而截至本年報日期仍然有效實施。該保險範圍將按年檢討。

### 董事及高級管理人員的履歷詳情

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本年報第74至81頁「董事及高級管理層」一節。

## 董事會報告(續)

## 董事及行政總裁於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例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)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## 於本公司相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本的 概約百分比(%)
顏建國 <sup>(附註1)</sup>	中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	實益擁有人	700,000股 <sup>(附註2)</sup>	0.006 <sup>(附註3)</sup>
楊鷗	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	270,000股A股	0.001 <sup>(附註4)</sup>
龐金營	中建股份	實益擁有人	410,000股A股	0.001 <sup>(附註4)</sup>
龐金營	中國建築興業集團有限公司 (前稱「遠東環球集團有限公司」) (「中國建築興業」)	實益擁有人	300,000股	0.014 <sup>(附註5)</sup>



## 董事會報告(續)

### 董事及行政總裁於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉(續)

#### 於本公司相聯法團的股份及相關股份的好倉(續)

附註：

1. 顏建國先生已辭任董事會主席兼非執行董事，於二零二零年二月十一日生效。
2. 該等股份期權是按中國海外發展於二零一八年六月十一日採納的股份期權計劃授出而獲得分配，授出日期為二零一八年六月二十九日，股份期權的有效期限為自授出日期起計六年。
3. 該百分比指以擁有權益的股份數目除以中國海外發展於二零一九年十二月三十一日的已發行股份數目(即10,956,201,535股)。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中建股份於二零一九年十二月三十一日的已發行股份數目(即41,985,174,455股)。
5. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築興業於二零一九年十二月三十一日的已發行股份數目(即2,155,545,000股)。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事及行政總裁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、相關股份及債權證中持有(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任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的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任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 購入股份或債券的安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同級附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

## 董事會報告(續)

## 主要股東於證券的權益

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司根據證券及期貨條例第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(董事除外)如下：

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本的 概約百分比(%)
銀樂發展有限公司(「銀樂」) <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	169,712,309	5.16 <sup>(附註3)</sup>
中國海外集團有限公司 (「中海集團」) <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	1,841,328,751	56.02 <sup>(附註3)</sup>
中海集團	受控制公司的權益	169,712,309	5.16 <sup>(附註3)</sup>
中建股份 <sup>(附註2)</sup>	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 <sup>(附註3)</sup>
中國建築集團有限公司 (「中建集團」) <sup>(附註2)</sup>	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 <sup>(附註3)</sup>

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建集團被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零一九年十二月三十一日的已發行股份數目(即3,286,860,460股)計算得出。
4. 所有上述股份指於好倉的股份。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

## 董事會報告(續)

### 董事於主要股東的職位

於本年報日期，概無董事或擬任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

### 關連交易及持續關連交易

#### 釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「成都物業」	指	中國成都市高新區南部新區仁和片區中海九號天地第3幢第313號房
「成都物業收購協議」	指	中海物業管理與中海成都訂立的日期為二零一九年十月二十二日的商品房買賣合同及商品房買賣合同補充協議，據此，中海物業管理成都同意收購，而中海成都同意出售成都物業
「中建三局」	指	中建三局第二建設工程有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限公司，且為中國建築股份有限公司的間接全資附屬公司
「中海成都」	指	中海嘉泓(成都)房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，且為中國海外發展的間接附屬公司
「中海物業管理」	指	中海物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，且為本公司全資附屬公司
「中海物業管理成都」	指	中海物業管理有限公司成都中海振興分公司，為中海物業管理所設立之分公司
「重慶中海國際社區寫字樓」	指	位於重慶市南岸區騰龍大道27號國際商務大廈A座28樓整層(即2801-2812室)面積為1,203.76平方米的寫字樓(由中國海外發展與九龍倉集團有限公司聯合開發建設的寫字樓)
「重慶嘉江」	指	重慶嘉江房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，且為中國海外發展集團的60%受控公司

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 釋義(續)

「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間與香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司、中國海外發展及中海宏洋的控股股東
「中國海外集團」	指	中海集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司或相聯公司)
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2669)
「重慶協議」	指	重慶海投與重慶嘉江訂立日期為2018年11月29日的合共12份協議，據此，重慶海投有條件同意受讓重慶中海國際社區寫字樓的房屋所有權
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為本公司的最終控股公司
「中建集團的集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中建股份集團及中國海外集團)
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，其股份與上海證券交易所上市(股份代號：601668)，為本公司的最終控股公司

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 釋義(續)

「中建股份集團」	指	中國建築股份有限公司及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司,惟包括中國海外集團)
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司,一間於開曼群島註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「重慶海投」	指	重慶海投物業管理有限公司,一家於中國註冊成立的有限公司,且為本公司的附屬公司
「股權轉讓協議」	指	中海物業管理與中建三局於二零一九年八月十五日就收購事項訂立的股權轉讓協議,據此中海物業管理向中建三局收購武漢中建捷誠物業管理有限公司之100%股權
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「廣州世佳」	指	廣州世佳房地產開發有限公司,一家於中國註冊成立的有限公司,且為中國海外發展的附屬公司
「廣州譽東協議」	指	廣州中海與廣州毅源訂立日期為2018年11月29日的協議,據此,廣州中海有條件同意受讓廣州譽東停車位的使用權
「廣州譽東停車位」	指	位於廣州中海譽東花園項目的1,426個地下停車位,其中包括人防停車位12個,非人防停車位1,414個
「廣州毅源」	指	廣州毅源房地產開發有限公司,一家於中國註冊成立的有限公司,且為中國海外發展的附屬公司
「廣州譽品協議」	指	廣州中海與廣州世佳訂立日期為2018年11月29日的協議,據此,廣州中海有條件同意受讓廣州譽品停車位的使用權
「廣州譽品停車位」	指	位於廣州中海譽品花園項目的1,474個地下停車位,其中包括人防停車位195個及非人防停車位1,279個

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 釋義(續)

「廣州中海」	指	中海物業管理廣州有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「特許物業」	指	香港皇后大道東1號太古廣場三期7樓建築面積約十分之二之建築面積(包括公共面積及設施)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「上海協議」	指	上海中海與中建嘉好訂立日期為2018年11月29日的協議，據此，上海中海有條件同意受讓上海停車位的使用權
「上海停車位」	指	位於上海溪岸瀾庭項目的201個地下停車位，其中包括產權停車位5個、無產權非人防停車位137個及人防停車位59個
「上海中海」	指	上海中海物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中信物業服務有限公司，在二零一七年十二月本集團進行收購前，一家於中國成立有限公司，於完成前分別由中信房地產集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的全資附屬公司及北京中信房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的全資附屬公司擁有95%及5%股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「中建嘉好」	指	上海中建嘉好地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，且為中國海外發展的附屬公司

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下，更多詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

#### 1. 上海協議、廣州譽東協議、廣州譽品協議及重慶協議

本集團於二零一八年十一月二十九日訂立下列協議：

##### (a) 上海協議、廣州譽東協議及廣州譽品協議

上海中海及廣州中海(「停車位承讓人」)與中建嘉好、廣州毅源及廣州世佳(「停車位轉讓人」)訂立三份停車位協議，即上海協議、廣州譽東協議及廣州譽品協議，據此，停車位承讓人有條件同意受讓上海停車位、廣州譽東停車位及廣州譽品停車位的使用權，總代價為約人民幣182.8百萬元(相等於約港幣206.56百萬元)。

上述停車位分別位於由中建嘉好於上海開發建設的社區項目內，以及廣州毅源及廣州世佳分別於廣州開發建設的社區項目內。

##### (b) 重慶協議

重慶海投與重慶嘉江訂立重慶協議，據此，重慶海投有條件同意受讓重慶中海國際社區寫字樓的房屋產權，總代價為約人民幣8.56百萬元(相等於約港幣9.67百萬元)。

由於根據上市規則就上述協議項下擬進行之交易(與先前停車位協議項下交易合併計算)的最高適用百分比率合共高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該等協議項下擬進行之交易一併構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告規定。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 關連交易(續)

##### 1. 上海協議、廣州譽東協議、廣州譽品協議及重慶協議(續)

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，中國海外發展集團的成員公司及其聯繫人，包括中建嘉好、廣州毅源、廣州世佳及重慶嘉江，根據上市規則第14A章，均為本公司的關連人士，而上述各項協議構成本公司之關連交易。

由於本公司就上述協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率高於5%但低於25%及總代價為高於港幣10,000,000元(與先前停車位協議項下進行之交易合併計算)，故根據上市規則第14A章，上述各項協議及其項下擬進行之交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

詳情已披露於本公司日期為二零一八年十一月二十九日之公告及二零一九年一月十日之通函內。本公司獨立股東已於二零一九年一月二十九日的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

##### 2. 股權轉讓協議

於二零一九年八月十五日，中海物業管理與中建三局訂立股權轉讓協議，據此，中海物業管理同意收購，而中建三局同意出售武漢中建捷誠物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司且為中建三局直接全資附屬公司之全部股權，代價約為人民幣4,660,794元(相當於約港幣5,216,625元)。

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的非全資附屬公司中建股份為本公司及中建三局各自的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，中建三局為本公司的關連人士，而收購事項構成本公司一項關連交易。

由於有關股權轉讓協議的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第十四A章，該股權轉讓協議及收購武漢中建捷誠物業管理有限公司100%股權須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關關連交易詳情已披露於本公司日期為二零一九年九月二十六日之公告內。



## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 關連交易(續)

##### 3. 成都物業收購協議

於二零一九年十月二十二日，中海物業管理成都與中海成都訂立成都物業收購協議，據此，中海物業管理成都同意收購，而中海成都同意出售成都物業，代價為人民幣4,799,355元(相等於約港幣5,320,085元)。

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，就上市規則第14A章而言，中海成都作為中國海外發展的附屬公司，為本公司的關連人士，而成都物業收購協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於就成都物業收購協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率超逾0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，成都物業收購協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關成都物業收購協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十二日之公告內。

#### 持續關連交易

##### (1) 與中建集團、中建股份及中國海外訂立之持續關連交易

由於中國海外為本公司之控股股東(定義見上市規則)，及中國海外為中建股份之全資附屬公司，而中建股份為中建集團之非全資附屬公司，因此，中國海外集團、中建股份集團及中建集團的集團已視為本集團之關連人士。

##### (i) 中建集團服務協議

於二零一七年八月七日，本公司與中建集團訂立一份框架協議(「中建集團服務協議」)，據此，自二零一七年十月一日起至二零二零年六月三十日止期間，本集團同意按當中所載的條款向中建集團及其附屬公司於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他項目不時提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，惟自二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日止期間，中建集團的集團根據中建集團服務協議就提供有關服務向本集團支付的最高總金額不得超過港幣50,100,000元，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣182,600,000元及港幣312,500,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣278,800,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

##### (1) 與中建集團、中建股份及中國海外訂立之持續關連交易(續)

###### (i) 中建集團服務協議(續)

由於有關中建集團服務協議項下上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身按年計為5%或以上,故中建集團服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。中建集團服務協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,中建集團的集團就提供物業管理服務及工程服務已付本集團之總金額為港幣67,114,000元,其不超過港幣312,500,000元。

###### (ii) 中國海外特許協議

於二零一七年六月二十六日,中國海外(作為許可方)及本公司(作為獲許可方)訂立特許協議(「中國海外特許協議」),據此,中國海外同意特許本公司將特許物業用作商用辦公室,自二零一七年十月一日起至二零二零年九月三十日(首尾兩日包括在內)止,為期三年,每月特許費港幣307,880元(不包括差餉)。

根據中國海外特許協議於二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日期間特許使用特許物業應付的最高總金額約港幣1,121,000元,而截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別約港幣3,757,000元及港幣4,075,000元,於二零二零年一月一日至二零二零年九月三十日止期間約港幣3,065,000元。上述根據中國海外特許協議特許使用特許物業應付的最高總金額乃參考中國海外特許協議項下每月應付的特許費、冷氣及管理費及按金後釐定。

由於就根據中國海外特許協議特許使用特許物業本公司應付中國海外的最高總金額的適用百分比率為每年0.1%或以上,但低於5%,故此根據上市規則第14A章,中國海外特許協議擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定,但可獲豁免遵守獨立股東批准規定。中國海外特許協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度,根據中國海外特許協議特許使用特許物業應付的總金額為港幣4,075,000元,其不超過應付予中國海外集團最高總金額港幣4,075,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易

由於中國海外發展為本公司控股股東中國海外的非全資附屬公司，中國海外發展集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

##### (i) 中國海外發展服務協議及中國海外發展目標服務協議

於二零一七年十月二十日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「中國海外發展服務協議」)，據此，自二零一八年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間，本集團(不包括目標集團)同意按當中所載的條款向中國海外發展集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，惟於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，中國海外發展集團根據中國海外發展服務協議就提供有關服務向本集團(不包括目標集團)支付的最高總金額分別不得超過港幣634,300,000元及港幣725,200,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣420,700,000元。

於二零一七年十月二十日，本公司與中國海外發展亦訂立一份框架協議(「中國海外發展目標服務協議」)，據此，以本公司向中國海外發展收購目標集團為條件，自二零一八年一月一日至二零二零年六月三十日止期間，目標集團將按當中所載的條款向中國海外發展集團於中國的住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，惟於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，中國海外發展集團根據中國海外發展目標服務協議就提供有關服務向目標集團支付的最高總金額分別不得超過港幣48,000,000元及港幣51,100,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間則不得超過港幣19,800,000元。

於二零一七年內，本公司已向中國海外發展集團收購目標集團，收購後目標集團持續向中國海外發展集團提供上述服務。由於目標集團為本公司之全資附屬公司，故目標集團向中國海外發展集團提供上述服務構成本集團及中國海外發展集團之間的持續關連交易。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

##### (i) 中國海外發展服務協議及中國海外發展目標服務協議(續)

由於有關中國海外發展服務協議上限的適用百分比率本身按年計為5%或以上，故中國海外發展服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定；由於有關中國海外發展目標服務協議上限的年度適用百分比率為0.1%或以上但少於5%，故中國海外發展目標服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上述兩項協議均亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據上述各項協議就提供有關服務向本集團支付的總金額為港幣724,947,000元，其不超過港幣776,300,000元，即根據協議下相關上限港幣725,200,000元及港幣51,100,000元之總和。

##### (ii) 中國海外發展租賃協議

於二零一七年八月二十一日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議（「中國海外發展租賃協議」），據此，自二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日止期間，本集團將按當中所載的條款租賃中國海外發展集團的物業，惟於二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日期間本集團根據中國海外發展租賃協議就租賃物業向中國海外發展集團支付的最高租金總額不得超過港幣4,000,000元，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣13,200,000元及港幣13,800,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間則不得超過港幣7,000,000元。

由於有關中國海外發展租賃協議上限的適用百分比率本身按年計為0.1%或以上但少於5%，故中國海外發展前租賃協議及中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。中國海外發展租賃協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展租賃協議就租賃物業向中國海外發展集團支付的總金額為港幣2,598,000元，並無超過港幣13,800,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

##### (iii) 中國海外發展物業管理公用服務費協議

於二零一七年八月二十一日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「中國海外發展物業管理公用服務費協議」)，據此，中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團作為物業管理公司統一支付公用服務費，自二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日止期間，本集團將按當中所載的條款代表該等物業的租戶匯總並支付各租戶單位產生的公用服務費予中國海外發展集團，而中國海外發展集團則須支付物業整體產生的公用服務費予各第三方公用服務供應商，惟於二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日止期間，本集團根據中國海外發展物業管理公用服務費協議應付中國海外發展集團的最高總金額不得超過港幣16,400,000元，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣70,800,000元及港幣80,100,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣43,000,000元。

由於有關中國海外發展物業管理公用服務費協議上限的適用百分比率按年計為0.1%或以上但低於5%，故中國海外發展物業管理公用服務費協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展物業管理公用服務費協議公用服務費向中國海外發展集團支付的總金額為港幣74,203,000元，並無超過上限港幣80,100,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (2) 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

##### (iv) 中國海外發展停車場協議

於二零一九年十月二十三日，本集團與中國海外發展訂立框架協議(「中國海外發展停車場協議」)，據此，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止期間，本公司可不時就收購停車位使用權與中國海外發展集團訂立交易。惟於二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日止期間，本集團根據中國海外發展停車場協議應付中國海外發展集團的最高總金額不得超過港幣300,000,000元，於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年應分別不得超過港幣500,000,000元及港幣600,000,000元，而於二零二二年一月一日至二零二二年十一月三十日止期間則應不得超過港幣600,000,000元。

由於有關中國海外發展停車場協議項下上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身按年計為5%或以上，故中國海外發展停車場協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。中國海外發展停車場協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日止期間，本集團根據中國海外發展停車場協議關於停車場向中國海外發展集團支付的總金額為港幣181,349,000元，並無超過上限港幣300,000,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (3) 與中國建築國際訂立之持續關連交易

由於中國建築國際為中國海外的附屬公司，中國建築國際集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

##### (i) 中國建築國際服務協議

於二零一七年八月七日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議（「中國建築國際服務協議」），據此，自二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日止期間，本集團同意按當中所載的條款向中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級項目，及向中國建築國際集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供保安服務，惟於二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日止期間，中國建築國際集團根據中國建築國際服務協議就提供有關服務應付本集團的最高總金額不得超過港幣17,400,000元，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣42,000,000元及港幣42,000,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣21,000,000元。

由於有關中國建築國際服務協議上限的適用百分比率本身按年計為0.1%或以上但少於5%，故中國建築國際服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。中國建築國際服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國建築國際服務協議就提供保安服務、物業管理服務及工程服務授予／支付予本集團的總金額為港幣31,393,000元，並無超過港幣42,000,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (3) 與中國建築國際訂立之持續關連交易(續)

##### (ii) 中國建築國際租賃協議

於二零一七年八月七日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議(「中國建築國際租賃協議」)，據此，自二零一七年十月一日至二零二零年六月三十日止期間，本集團將按當中所載的條款租賃中國建築國際集團的物業，惟於二零一七年十月一日至二零一七年十二月三十一日止期間，本集團根據中國建築國際租賃協議就租賃物業向中國建築國際集團支付的最高租金總額不得超過港幣1,300,000元，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣5,200,000元及港幣5,200,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣2,600,000元。

由於有關中國建築國際租賃協議各自上限的適用百分比率按年計為0.1%或以上但少於5%，故中國建築國際租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定，中國建築國際租賃協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據中國建築國際租賃協議就租賃物業向中國建築國際集團支付的租金總額為港幣4,531,000元，並無超過港幣5,200,000元。

#### (4) 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易

由於中海宏洋為中國海外發展的聯營公司(定義見上市規則)，而中國海外發展繼而為中國海外的非全資附屬公司，中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

##### (i) 中海宏洋服務協議及中海宏洋目標服務協議

於二零一七年十月二十日，本公司與中海宏洋訂立一份框架協議(「中海宏洋服務協議」)，據此，自二零一八年一月一日至二零二零年六月三十日止期間，本集團(不包括目標集團)同意按當中所載的條款向中海宏洋集團於中國、香港、澳門及其他地區的物業發展項目(「現行項目」)(惟不包括中海宏洋集團於二零一六年十二月向中國海外發展集團收購位於中國數個新興三線城市的若干物業發展項目，該等項目現時並非由本集團管理(「新項目」)提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，惟於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，中海宏洋集團根據中海宏洋服務協議就提供有關服務(不包括新項目)向本集團支付的最高總金額分別不得超過港幣115,600,000元及港幣96,500,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間則不得超過港幣57,900,000元。



## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (4) 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

##### (i) 中海宏洋服務協議及中海宏洋目標服務協議(續)

於二零一七年十月二十日，本公司與中海宏洋亦訂立框架協議(「中海宏洋目標服務協議」)，據此，以本公司向中國海外發展收購目標集團為條件，自二零一八年一月一日至二零二零年六月三十日止期間，目標集團將按當中所載條款向新項目提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，惟於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年，中海宏洋集團根據中海宏洋目標服務協議就提供有關服務應付目標集團的最高總金額分別不得超過港幣47,800,000元及港幣45,900,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣25,800,000元。

於二零一七年內，本公司已向中國海外發展集團收購目標集團，收購後目標集團持續向中海宏洋集團提供上述服務，由於目標集團為本公司之全資附屬公司，故目標集團向中海宏洋集團提供上述服務構成本集團及中海宏洋集團之間的持續關連交易。

由於有關中海宏洋服務協議及中海宏洋目標服務協議之上限的適用百分比率本身按年計均分別為0.1%或以上但少於5%，故中海宏洋服務協議及中海宏洋目標服務協議之項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。上述兩項協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條項下匯總的規定，詳情於下文「持續關連交易匯總」分節所披露。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團根據上述協議就提供有關服務向本集團(包括已收購的目標集團)支付的總額為港幣116,017,000元，並無超過港幣142,400,000元即根據協議下相關上限港幣96,500,000元及港幣45,900,000元。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易(續)

#### (4) 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

##### (ii) 中海宏洋停車場協議

於二零一九年十月二十三日，本集團與中海宏洋訂立框架協議(「中海宏洋停車場協議」)，據此，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止期間，本公司可不時就收購停車位使用權與中海宏洋集團訂立交易。惟就根據中海宏洋停車場協議提供該等交易，本集團應付中海宏洋集團的最高總金額，於二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日止期間應為零，而於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年應分別不得超過港幣400,000,000元及港幣300,000,000元，而於二零二二年一月一日至二零二二年十一月三十日止期間則應不得超過港幣300,000,000元。

由於有關中海宏洋停車場協議項下上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身按年計為5%或以上，故中海宏洋停車場協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。中海宏洋停車場協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日止期間，本集團根據中海宏洋停車場協議關於停車場向中海宏洋集團無任何交易。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易匯總

##### 1. 租賃交易匯總

本公司董事認為中國海外特許協議、中國海外發展租賃協議及中國建築國際租賃協議各自有關連，因此，根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條應進行匯總。由於有關中國海外特許協議、中國海外發展租賃協議及中國建築國際租賃協議的上限的年度適用百分比率按年合計為超過0.1%但少於5%，故有關持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為港幣11,204,000元，其適用百分比率超過0.1%但少於5%，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

##### 2. 物業管理及相關交易匯總

本公司董事認為(i)中建集團服務協議；(ii)中國海外發展服務協議；(iii)中國海外發展目標服務協議；(iv)中國建築國際服務協議；(v)中海宏洋服務協議及(vi)中海宏洋目標服務協議及(vii)交易性質相同的其他最低豁免水平的交易，乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易的上限／估計未來交易金額的年度適用百分比率合計為5%或以上，故有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

就(i)中建集團服務協議；(ii)中國海外發展服務協議；(iii)中國海外發展目標服務協議；(iv)中國建築國際服務協議；(v)中海宏洋服務協議及(vi)中海宏洋目標服務協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已分別於二零一七年九月二十六日及二零一七年十二月十二日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為港幣939,471,000元，其適用百分比率超過5%，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 持續關連交易匯總(續)

##### 3. 停車場交易匯總

本公司董事認為(i)中國海外發展停車場議及(ii)中海宏洋停車場協議相互關連，因此，應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易的上限／估計未來交易金額的年度適用百分比率合計為5%或以上，故有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

就(i)中國海外發展停車場議及(ii)中海宏洋停車場協議下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已分別於二零一九年十一月二十九日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為港幣181,349,000元，其適用百分比率超過5%，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

#### 審閱及批准

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認該等持續關連交易乃：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據規管該等交易的有關協議，按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」及參照香港會計師公會發出的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 審閱及批准(續)

核數師就本集團於本年報第95至第104頁披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易未獲本公司董事會批准。
- (2) 有關本集團提供商品或服務之交易，並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據本集團之訂價政策進行。
- (3) 並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據規管該等交易之有關協議進行。
- (4) 有關持續關連交易的合併金額，並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易超逾本公司設定的年度上限。

本公司已將有關核數師函件的副本送交聯交所。

### 退休福利計劃

本集團為所有合資格香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局登記。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按有關規則所指定的比率向強積金計劃作出供款。本公司於中國成立的附屬公司的僱員均參與由中國政府運作的國營退休計劃。根據本計劃，僱主並無其他可供沒收之供款部份可減少未來應付之供款。

### 管理合約

年內，概無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及／或行政合約。

### 公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，本公司於年內及截至本年報日期一直維持上市規則所規定數額的公眾持股量。

### 優先購買權

組織章程細則或本公司註冊成立所在司法權區開曼群島法例均無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 董事會報告(續)

### 稅務減免

董事會並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

### 企業管治

本公司所採納主要企業管治常規載於本年報第53至73頁的企業管治報告。

### 業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本年報第29至第45頁「管理層討論與分析」一節：

- (a) 對本集團業務的中肯審視；
- (b) 對本集團的主要風險管理策略描述；
- (c) 運用財務關鍵績效指標進行的分析；
- (d) 對下列事項的討論：
  - (i) 本集團的環境政策及表現；及
  - (ii) 本集團對本集團有重大影響的相關法律及規例的遵守情況；及
- (e) 本集團與其僱員、客戶及供應商之間對本集團有重大影響及本集團取得成功所依賴的主要關係的說明。

### 核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於二零二零年股東週年大會上退任。

本公司將於二零二零年股東週年大會上提呈決議案委任安永會計師事務所為本公司核數師。建議更換核數師的詳情，已於二零二零年三月二十日宣佈。

代表董事會

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二零年三月二十日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中海物業集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

中海物業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第114至222頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

## 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的一項關鍵審計事項概述如下：

#### 關鍵審計事項

#### 貿易應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的可回收性

請參閱綜合財務報表附註4、5及25。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款總額為港幣647.3百萬元，其主要為按包幹制管理物業的物業管理服務及增值服務收入（「貿易應收款」），而代業主支付按酬金制管理物業的款項（「其他應收款」）則為港幣149.9百萬元（統稱「應收款」）。

管理層已評估應收款的可回收性，並於二零一九年十二月三十一日對貿易應收款與其他應收款分別計提了價值港幣79.7百萬元與港幣58.6百萬元的減值撥備。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們為貿易應收款之可回收性所進行的審計程序包括：

- 我們已評估關鍵內部控制的設計及其操作的有效性，並重點關注管理層對貿易應收款可回收性的監控和評估；
- 我們已取得管理層對貿易應收款可回收性的評估，並考慮到住戶過往違約風險，現有市場狀況以及前瞻性估計從而分析其合理性；我們亦已檢視了與業主相關的各種文檔及往來文件以印證管理層的說明；
- 於二零一九年十二月三十一日，我們已根據所開出的發票對貿易應收款的賬齡進行了抽樣測試，並根據收款票據及相關支持性文件，對貿易應收款於年內的結付情況進行抽樣測試；
- 我們亦已對貿易應收款的期後結付情況進行了抽樣測試，並檢查了收款票據及相關支持性文件。



## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
對應收款之可回收性與減值撥備的相關評估涉及重大的管理層判斷與估計，當中考慮的眾多因素包括：住戶過往違約風險，過去結付情況，現有市場狀況及對業主償債能力的前瞻性估計等。	<p>我們為其他應收款之可回收性進行的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們已評估關鍵內部控制的設計及其操作的有效性，並重點關注管理層對其他應收款可回收性的監控和評估；</li><li>• 我們已取得管理層對其他應收款可回收性的評估，並考慮到業主的過去結付情況，現有市場狀況以及對業主償債能力的前瞻性估計，從而分析其合理性；我們亦已檢視了與業主相關的各種文檔及往來文件以印證管理層的說明；</li><li>• 我們已對業主的償債能力評估時所使用的關鍵假設(包括物業管理費、收繳率及營業成本)作出抽樣測試，並檢查了相關的支持性文件(包括物業管理合約、歷史收繳率及預算)。</li></ul> <p>我們發現管理層在確定應收款之可回收金額時所使用的判斷與假設均有有效憑證支持。</p>

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 獨立核數師報告(續)

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二零年三月二十日

# 綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
收益	8	<b>5,465,521</b>	4,177,531
直接經營成本		<b>(4,375,097)</b>	(3,327,206)
<b>毛利</b>		<b>1,090,424</b>	850,325
其他淨收入及收益	10	<b>66,154</b>	48,606
投資物業之公允價值變動的收益	17	<b>2,572</b>	4,345
銷售及行政費用		<b>(395,755)</b>	(336,809)
金融資產減值損失淨額			
一 貿易及其他應收款	25(a),(b)	<b>(867)</b>	(6,987)
<b>經營溢利</b>		<b>762,528</b>	559,480
應佔聯營公司溢利		<b>193</b>	200
應佔合營公司溢利		<b>177</b>	—
財務費用	11	<b>(2,352)</b>	(3,239)
<b>除稅前溢利</b>		<b>760,546</b>	556,441
所得稅費用	12	<b>(216,406)</b>	(148,949)
<b>年內溢利</b>	13	<b>544,140</b>	407,492
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>537,840</b>	403,189
非控股權益		<b>6,300</b>	4,303
		<b>544,140</b>	407,492
<b>每股盈利(港仙)</b>			
基本及攤薄	15	<b>16.36</b>	12.27

第122至222頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

## 綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
年內溢利	<b>544,140</b>	407,492
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益的項目：		
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之重估盈餘	<b>8,997</b>	21,503
其後將可能會重新分類至損益的項目：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	<b>(17,952)</b>	(44,210)
	<b>(8,955)</b>	(22,707)
年內全面收益總額	<b>535,185</b>	384,785
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>529,188</b>	380,919
非控股權益	<b>5,997</b>	3,866
	<b>535,185</b>	384,785

第122至222頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	145,898	132,586
物業、廠房及設備	18	56,471	40,935
使用權資產	19	61,656	—
無形資產	20	11,657	6,232
預付土地租金支出	21	—	1,458
於聯營公司的權益	22	145	552
於合營公司的權益	23	3,164	—
應收關聯公司款	26	—	85,842
預付款		5,540	—
遞延稅項資產	32	35,006	26,427
		<b>319,537</b>	294,032
<b>流動資產</b>			
存貨	24	418,408	37,142
貿易及其他應收款	25	766,247	592,068
按金及預付款		97,406	61,476
預付土地租金支出	21	—	226
應收直接控股公司款	26	231	384
應收同級附屬公司款	26	90,220	150,670
應收關聯公司款	26	107,613	32,806
銀行結餘及現金	27	2,495,693	2,398,559
		<b>3,975,818</b>	3,273,331
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	28	1,745,903	1,608,976
預收款及其他按金	29	740,090	670,591
租賃負債	19	22,044	—
應付直接控股公司款	30	—	1,547
應付同級附屬公司款	30	4,332	8,822
應付關聯公司款	30	6,588	2,496
稅項債務		177,439	118,286
		<b>2,696,396</b>	2,410,718
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,279,422</b>	862,613
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,598,959</b>	1,156,645

### 綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	19	<b>32,461</b>	—
遞延稅項債務	32	<b>31,795</b>	22,249
		<b>64,256</b>	22,249
<b>資產淨值</b>		<b>1,534,703</b>	1,134,396
<b>資本及儲備</b>			
股本	31(a)	<b>3,287</b>	3,287
儲備	31(c)	<b>1,510,586</b>	1,121,902
本公司擁有人應佔權益		<b>1,513,873</b>	1,125,189
非控股權益		<b>20,830</b>	9,207
<b>權益總額</b>		<b>1,534,703</b>	1,134,396

第114至222頁所載財務報表已於二零二零年三月二十日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

楊鵬  
董事

龐金營  
董事

第122至222頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總額	
	股本	其他物業 重估儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	特別儲備	資本儲備	保留溢利			小計
	港幣千元 (附註31(a))	港幣千元 (附註31(c)(i))	港幣千元 (附註31(c)(ii))	港幣千元 (附註31(c)(iii))	港幣千元 (附註31(c)(iv))	港幣千元 (附註31(c)(v))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年一月一日，如前呈報 經扣除稅項後，就採納香港財務報告 準則第9號作出的調整	3,287	17,433	(846)	45,604	(135,448)	751	925,394	856,175	5,378	861,553
收購武漢中建(附註4)	—	—	13	82	4,217	—	268	4,580	—	4,580
於二零一八年一月一日，已重新表述	3,287	17,433	(833)	45,686	(131,231)	751	923,717	858,810	5,341	864,151
年內溢利 經扣除稅項後，自用物業轉作投資 物業之物業重估盈餘	—	—	—	—	—	—	403,189	403,189	4,303	407,492
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	21,503	—	—	—	—	—	21,503	—	21,503
	—	—	(43,773)	—	—	—	—	(43,773)	(437)	(44,210)
年內全面收益總額	—	21,503	(43,773)	—	—	—	403,189	380,919	3,866	384,785
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付的注資(附註31(b))	—	—	—	—	—	500	—	500	—	500
轉入中國法定儲備	—	—	—	16,371	—	—	(16,371)	—	—	—
已批准二零一七年年末股息 (附註16)	—	—	—	—	—	—	(49,303)	(49,303)	—	(49,303)
已宣佈二零一八年年中期股息 (附註16)	—	—	—	—	—	—	(65,737)	(65,737)	—	(65,737)
	—	—	—	16,371	—	500	(131,411)	(114,540)	—	(114,540)
於二零一八年十二月三十一日， 已重新表述	3,287	38,936	(44,606)	62,057	(131,231)	1,251	1,195,495	1,125,189	9,207	1,134,396



## 綜合權益變動表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總額	
	股本 港幣千元 (附註31(a))	其他物業 重估儲備 港幣千元 (附註31(c)(i))	匯兌儲備 港幣千元 (附註31(c)(ii))	中國 法定儲備 港幣千元 (附註31(c)(iii))	特別儲備 港幣千元 (附註31(c)(iv))	資本儲備 港幣千元 (附註31(c)(v))	保留溢利 港幣千元			小計 港幣千元
於二零一九年一月一日，如先前呈報 經扣除稅項後，就採納香港財務報告 準則第16號作出的調整(附註3)	3,287	38,936	(44,344)	61,824	(135,448)	1,251	1,194,247	1,119,753	9,207	1,128,960
收購武漢中建(附註4)	—	—	(262)	233	4,217	—	1,248	5,436	—	5,436
於二零一九年一月一日，已重新表述	3,287	38,936	(44,606)	62,057	(131,231)	1,251	1,194,031	1,123,725	9,207	1,132,932
年內溢利	—	—	—	—	—	—	537,840	537,840	6,300	544,140
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物 業之物業重估盈餘	—	8,997	—	—	—	—	—	8,997	—	8,997
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	—	(17,649)	—	—	—	—	(17,649)	(303)	(17,952)
年內全面收益總額	—	8,997	(17,649)	—	—	—	537,840	529,188	5,997	535,185
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付的注資(附註31(b))	—	—	—	—	—	4,225	—	4,225	—	4,225
收購武漢中建(附註4)	—	—	—	—	(5,217)	—	—	(5,217)	—	(5,217)
轉入中國法定儲備	—	—	—	20,495	—	—	(20,495)	—	—	—
註冊成立附屬公司的非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	5,626	5,626
已批准二零一八年末期股息 (附註16)	—	—	—	—	—	—	(65,737)	(65,737)	—	(65,737)
已宣佈二零一九年中期股息 (附註16)	—	—	—	—	—	—	(72,311)	(72,311)	—	(72,311)
	—	—	—	20,495	(5,217)	4,225	(158,543)	(139,040)	5,626	(133,414)
於二零一九年十二月三十一日	3,287	47,933	(62,255)	82,552	(136,448)	5,476	1,573,328	1,513,873	20,830	1,534,703

第122至222頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
	附註	
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>760,546</b>	556,441
調整：		
應佔聯營公司溢利	<b>(193)</b>	(200)
應佔合營公司溢利	<b>(177)</b>	—
財務費用	<b>2,352</b>	3,239
金融資產減值損失淨額		
— 貿易及其他應收款	<b>867</b>	6,987
折舊及攤銷	<b>40,826</b>	17,881
以股份為基礎的付款	<b>4,225</b>	500
投資物業公允價值變動的收益	<b>(2,572)</b>	(4,345)
利息收入	<b>(34,752)</b>	(38,737)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	<b>814</b>	218
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量	<b>771,936</b>	541,984
存貨增加	<b>(387,759)</b>	(29,033)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	<b>(209,102)</b>	(165,634)
應收直接控股公司款 — 貿易減少／(增加)	<b>153</b>	(288)
應收同級附屬公司款 — 貿易減少／(增加)	<b>55,678</b>	(103,018)
應收關聯公司款 — 貿易減少／(增加)	<b>9,496</b>	(22,981)
貿易及其他應付款、預收款及其他按金增加	<b>235,469</b>	142,802
應付同級附屬公司款 — 貿易減少	<b>(4,451)</b>	(2,428)
應付關聯公司款 — 貿易增加／(減少)	<b>4,188</b>	(1,157)
來自經營業務的現金	<b>475,608</b>	360,247
已付所得稅	<b>(168,383)</b>	(131,059)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>307,225</b>	229,188

綜合現金流量表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
<b>投資業務</b>			
已收利息		<b>36,808</b>	33,437
來自一間聯營公司的已收股息		<b>600</b>	—
購買物業、廠房及設備		<b>(35,969)</b>	(24,560)
購買無形資產		<b>(9,368)</b>	(3,862)
購買使用權資產		<b>(6,499)</b>	—
非流動資產預付款增加		<b>(5,540)</b>	—
超過三個月到期的銀行存款增加		<b>(470,723)</b>	(184,524)
買入中信被收購物業管理集團	31(c)(iv)	—	(45,238)
收購武漢中建	4	<b>(5,217)</b>	—
向一間合營公司注資		<b>(2,987)</b>	—
出售物業、廠房及設備所得款淨額		<b>2,368</b>	1,222
<b>用於投資業務的現金淨額</b>		<b>(496,527)</b>	(223,525)
<b>融資業務</b>			
已付利息	33	<b>(2,352)</b>	(3,638)
應收同級附屬公司款 — 非貿易減少		<b>3,955</b>	—
應付直接控股公司款 — 非貿易(減少)/增加	33	<b>(1,547)</b>	130
銀行借貸還款	33	—	(265,000)
租賃負債還款	33	<b>(21,489)</b>	—
向本公司擁有人支付的股息	16	<b>(138,048)</b>	(115,040)
來自附屬公司非控股權益持有人的注資		<b>5,626</b>	—
<b>用於融資業務的現金淨額</b>		<b>(153,855)</b>	(383,548)
<b>現金及現金等額項目減少淨額</b>		<b>(343,157)</b>	(377,885)
本年初的現金及現金等額項目		<b>1,975,218</b>	2,452,071
外幣匯率轉變的影響		<b>(17,724)</b>	(98,968)
<b>本年末的現金及現金等額項目</b>	27	<b>1,614,337</b>	1,975,218

第122至222頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

# 財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1 一般事項

中海物業集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為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(「中國海外」)，該公司於香港註冊成立。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」)成立之實體及其主要股東乃是中國政府。

本公司為投資控股公司。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、增值服務及停車位買賣業務。

財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)編製。本財務報表亦已遵從香港公司條例第622章的披露要求及香港聯合交易所之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

財務報表以港幣(「港幣」)呈列，即本公司的功能貨幣。

## 2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則、修訂本及詮釋(其後統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有反向補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營企業及合營公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理之不確定性
— 詮釋第23號	

除香港財務報告準則第16號外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。採納香港財務報告準則第16號的影響於下文附註3披露。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團於本會計期間並無提早應用任何以下已頒佈未生效之新訂及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)	業務的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號， 香港財務報告準則第7號及第9號 (修訂本)	對沖會計 <sup>1</sup>
財務報告概念框架2018 <sup>1</sup>	
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 強制性生效日期將予釐定

本集團已經開始初步評估該等新訂或經修訂準則及修訂的相關影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合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。

### 3 會計政策變動

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號導致絕大部分租賃均在財務狀況表內確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區分被移除。根據該新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)與支付租金之金融負債均按現值進行確認及初始計量。唯一的例外情況為短期及低值租賃。因此，承租人應確認使用權資產折舊及金融負債利息，而非租金開支，並將金融負債的現金還款分列為本金部分及利息部分，並在綜合現金流量表中呈列。

出租人之會計處理將不會出現重大變化。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此本集團預期不會對財務報表造成任何重大影響。然而，需若干額外披露。

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**3 會計政策變動(續)****香港財務報告準則第16號租賃(續)**

本集團已自該準則二零一九年一月一日的強制採納日期後應用該準則。本集團採用簡化過渡模型，而不會重新表述首次採用前一年的比較金額，於二零一九年一月一日的任何差額已於期初保留溢利中確認。租賃的使用權資產已於過渡時計量，猶如一直有應用新準則。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為港幣39,161,000元。該等承擔中，約港幣9,616,000元與短期租賃或低價值租賃有關，因本集團已選擇短期及低價值租賃的豁免，而均繼續按直線法於損益內確認為開支。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款的現值計量，並採用承租人於二零一九年一月一日的增量借貸利率進行貼現。於二零一九年一月一日，適用於租賃負債的加權平均折現率為4.75%。

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	39,161
減：按直線法確認為開支的短期及低價值租賃	(9,616)
	29,545
於初始應用日期採用承租人的增量借貸利率進行的貼現，於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<b>26,862</b>
加：於二零一九年一月一日預付款之重新分類	<b>784</b>
加：於二零一九年一月一日預付土地租金支出之重新分類	<b>1,684</b>
減：自採納後保留溢利的調整	<b>(1,464)</b>
	<b>27,866</b>
於二零一九年一月一日確認的使用權資產	<b>27,866</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3 會計政策變動(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

以下是於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的期初影響對賬：

	使用權資產 港幣千元	按金 及預付款 港幣千元	預付土地 租金支出 港幣千元	租賃負債 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日， 如先前呈報	—	61,476	1,684	—	(1,194,247)
採納香港財務報告準則第16號時 調整	27,866	(784)	(1,684)	(26,862)	1,464
於二零一九年一月一日(重新表述)	27,866	60,692	—	(26,862)	(1,192,783)

#### 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；及
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃入賬列為短期租賃。

本集團亦已選擇不在首次應用日期重新評估一項合約是否為租賃或包含租賃，而是對於在過渡日期之前訂立的合約，依賴應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃所作的評估。

### 4 重大會計政策

#### 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈所有適用的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包含上市規則及香港公司條例要求的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟投資物業根據公允價值計量除外，詳情於下文所載會計政策闡述。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 應用共同控制下的業務合併

於二零一九年八月十五日，本公司(透過其直接全資附屬公司)(「買方」)與中建集團的非全資附屬公司——本公司之中介控股公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)(透過其間接全資附屬公司)(「賣方」)訂立收購協議。據此，買方同意收購武漢中建捷誠物業管理有限公司(「武漢中建」)的全部股權，代價為人民幣4.7百萬元(相當於約港幣5.2百萬元)。武漢中建的全部股權已於二零一九年八月十六日轉讓予本集團。

#### 編製基準

就該等綜合財務報表而言，本公司及武漢中建受中建集團共同控制，因此，收購事項為共同控制下的業務合併。該等實體的資產及負債以控制方角度下的現有賬面值進行合併，猶如武漢中建於整個呈列期間或自該等公司由最終控制方首次控制當日起(以較短期間為準)一直存在於本集團架構內。

倘最終控制方持續擁有權益，於進行共同控制下的業務合併時不會就商譽代價或收購方應佔被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

武漢中建及其他集團公司之間的公司間交易、結餘及未變現交易收益／虧損乃於合併時對銷。

下列為武漢中建共同控制下業務合併對綜合收益表及綜合財務狀況表產生的影響對賬。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4 重大會計政策(續)

## 應用共同控制下的業務合併(續)

## 編製基準(續)

## 綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	4,154,670	22,861	4,177,531
直接經營成本	(3,305,880)	(21,326)	(3,327,206)
毛利	848,790	1,535	850,325
其他淨收入及收益	48,606	—	48,606
投資物業公允價值變動的收益	4,345	—	4,345
銷售及行政費用	(336,781)	(28)	(336,809)
金融資產減值損失淨額			
— 貿易及其他應收款	(6,987)	—	(6,987)
經營溢利	557,973	1,507	559,480
應佔聯營公司溢利	200	—	200
財務費用	(3,239)	—	(3,239)
除稅前溢利	554,934	1,507	556,441
所得稅費用	(148,573)	(376)	(148,949)
年內溢利	406,361	1,131	407,492
以下人士應佔：			
本公司擁有人	402,058	1,131	403,189
非控股權益	4,303	—	4,303
	406,361	1,131	407,492

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4 重大會計政策(續)

應用共同控制下的業務合併(續)

編製基準(續)

綜合收益表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	5,438,116	27,405	5,465,521
直接經營成本	(4,352,137)	(22,960)	(4,375,097)
毛利	1,085,979	4,445	1,090,424
其他淨收入及收益	65,779	375	66,154
投資物業公允價值變動的收益	2,572	—	2,572
銷售及行政費用	(395,720)	(35)	(395,755)
金融資產減值損失淨額			
— 貿易及其他應收款	(867)	—	(867)
經營溢利	757,743	4,785	762,528
應佔聯營公司溢利	193	—	193
應佔合營公司溢利	177	—	177
財務費用	(2,352)	—	(2,352)
除稅前溢利	755,761	4,785	760,546
所得稅費用	(215,210)	(1,196)	(216,406)
年內溢利	540,551	3,589	544,140
以下人士應佔：			
本公司擁有人	534,251	3,589	537,840
非控股權益	6,300	—	6,300
	540,551	3,589	544,140

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4 重大會計政策(續)

## 應用共同控制下的業務合併(續)

## 編製基準(續)

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	132,586	—	—	132,586
物業、廠房及設備	40,935	—	—	40,935
無形資產	6,232	—	—	6,232
預付土地租金支出	1,458	—	—	1,458
聯營公司的權益	552	—	—	552
應收關聯公司款	85,842	—	—	85,842
遞延稅項資產	26,427	—	—	26,427
	294,032	—	—	294,032
<b>流動資產</b>				
存貨	37,142	—	—	37,142
貿易及其他應收款	585,937	6,131	—	592,068
按金及預付款	61,476	—	—	61,476
預付土地租金支出	226	—	—	226
應收直接控股公司款	384	—	—	384
應收同級附屬公司款	146,665	4,005	—	150,670
應收關聯公司款	32,806	—	—	32,806
銀行結餘及現金	2,398,334	225	—	2,398,559
	3,262,970	10,361	—	3,273,331

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4 重大會計政策(續)

## 應用共同控制下的業務合併(續)

## 編製基準(續)

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日(續)

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	1,604,413	4,563	—	1,608,976
預收款及其他按金	670,591	—	—	670,591
應付直接控股公司款	1,547	—	—	1,547
應付同級附屬公司款	8,822	—	—	8,822
應付關聯公司款	2,496	—	—	2,496
稅項債務	117,924	362	—	118,286
	2,405,793	4,925	—	2,410,718
<b>流動資產淨值</b>	857,177	5,436	—	862,613
<b>總資產減流動負債</b>	1,151,209	5,436	—	1,156,645
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項債務	22,249	—	—	22,249
	22,249	—	—	22,249
<b>資產淨值</b>	1,128,960	5,436	—	1,134,396
<b>資本及儲備</b>				
股本	3,287	4,217	(4,217)	3,287
儲備	1,116,466	1,219	4,217	1,121,902
本公司擁有人應佔權益	1,119,753	5,436	—	1,125,189
非控股權益	9,207	—	—	9,207
<b>權益總額</b>	1,128,960	5,436	—	1,134,396

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4 重大會計政策(續)

應用共同控制下的業務合併(續)

編製基準(續)

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
於武漢中建的投資	5,217	—	(5,217)	—
投資物業	145,898	—	—	145,898
物業、廠房及設備	56,471	—	—	56,471
使用權資產	61,656	—	—	61,656
無形資產	11,657	—	—	11,657
聯營公司的權益	145	—	—	145
合營公司的權益	3,164	—	—	3,164
預付款	5,540	—	—	5,540
遞延稅項資產	35,006	—	—	35,006
	<b>324,754</b>	<b>—</b>	<b>(5,217)</b>	<b>319,537</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	418,408	—	—	418,408
貿易及其他應收款	760,122	6,125	—	766,247
按金及預付款	97,406	—	—	97,406
應收直接控股公司款	231	—	—	231
應收同級附屬公司款	90,220	—	—	90,220
應收關聯公司款	107,613	—	—	107,613
銀行結餘及現金	2,484,174	11,519	—	2,495,693
	<b>3,958,174</b>	<b>17,644</b>	<b>—</b>	<b>3,975,818</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 4 重大會計政策(續)

應用共同控制下的業務合併(續)

編製基準(續)

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日(續)

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	1,742,596	3,307	—	1,745,903
預收款及其他按金	736,240	3,850	—	740,090
租賃負債	22,044	—	—	22,044
應付同級附屬公司款	4,332	—	—	4,332
應付關聯公司款	6,588	—	—	6,588
稅項債務	175,889	1,550	—	177,439
	<b>2,687,689</b>	<b>8,707</b>	<b>—</b>	<b>2,696,396</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,270,485</b>	<b>8,937</b>	<b>—</b>	<b>1,279,422</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,595,239</b>	<b>8,937</b>	<b>(5,217)</b>	<b>1,598,959</b>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	32,461	—	—	32,461
遞延稅項債務	31,795	—	—	31,795
	<b>64,256</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>64,256</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,530,983</b>	<b>8,937</b>	<b>(5,217)</b>	<b>1,534,703</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	3,287	4,217	(4,217)	3,287
儲備	1,506,866	4,720	(1,000)	1,510,586
本公司擁有人應佔權益	1,510,153	8,937	(5,217)	1,513,873
非控股權益	20,830	—	—	20,830
<b>權益總額</b>	<b>1,530,983</b>	<b>8,937</b>	<b>(5,217)</b>	<b>1,534,703</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 應用共同控制下的業務合併(續)

##### 編製基準(續)

附註：

調整為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。

年內本集團沒有其他由於共同控制下的業務合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出重大的調整，以實現會計政策一致。

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制的實體(附屬公司)的財務報表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。除了受共同控制的業務合併外，附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入綜合賬目，控制權終止之日起不再綜合入賬。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用的會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於合併層面按代價悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團於該附屬公司之權益均獨立呈列。

##### 全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使可導致非控股權益出現虧絀結餘。

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於附屬公司所有權權益之變動如不會導致本集團失去對附屬公司的控制權，則會作為權益交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作出調整，以反映彼等於附屬公司相關權益的變動。權益變動應佔淨資產賬面值與已付或已收代價公允價值之間的差額直接於保留溢利中確認，並屬本公司擁有人所有。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動(續)

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則(i)於失去控制權當日取消確認按彼等賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認按賬面值確認前附屬公司之任何非控股權益(包括歸屬於該等權益之其他全面收入之任何組成部分)，及(iii)確認所收代價公允價值及任何保留權益公允價值之總額，產生之差額確認為歸屬於本集團損益之收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公允價值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認及於權益累計，先前於其他全面收益確認及於權益累計之金額猶如本集團直接出售相關資產入賬，即按適用之香港財務報告準則的規定重新分類為損益或直接轉撥至保留盈利。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允價值，會根據香港財務報告準則第9號「金融工具」於日後的會計處理中被視為首次確認時之公允價值，或(如適用)被視為於聯營公司或一間合營公司首次確認之投資成本。

##### 業務合併 — 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合處理。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。於控制方權益維持不變的情況下，概無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超出成本的差額確認任何金額。

綜合財務報表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併日期。

綜合財務報表內的比較數字乃假設有關實體於上年度最後一日或首次受共同控制當日(以較短期間為準)已合併而呈列。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 業務合併 — 共同控制合併(續)

該等實體採用統一會計政策。所有合併實體的集團內部交易、結餘及未變現交易收益已於綜合時悉數對銷。

將以合併會計法入賬的共同控制合併相關交易成本，包括專業費用、登記費用、向股東傳遞資料的成本、因合併過往獨立經營的業務而產生的成本或虧損等，於產生期間確認為開支。

##### 業務合併 — 收購法

不受共同控制的業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公允價值計量，而公允價值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公允價值總和計算。收購相關成本在產生時於損益確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見以下會計政策)；及
- 持作出售的資產(或出售組別)根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 業務合併 — 收購法(續)

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益確認為議價收購收益。

非控股權益是指目前擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定的計量基準計量(如適用)。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部分。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於「計量期間」(自收購日期起計不超過一年)就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外數據產生的調整。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 業務合併 — 收購法(續)

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為金融負債的或然代價其後按公允價值重新計量及公允價值的變動於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量(即本集團獲得控制權當日)其公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益確認。於收購日期前在其他全面收益確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目計提金額。該等計提金額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得關於收購日期已存在而據知可能影響該日已確認款額的事實與情況的新資料。

#### 獨立財務報表

投資附屬公司按成本扣減任何已識別的減值虧損後列於本公司財務狀況表內。

本公司根據已收或應收股息將附屬公司業績入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派該股息期間內該附屬公司的全面收益總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出被投資公司的財務報表的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 聯營公司及合營公司的權益

聯營公司是指投資者對其實施重大影響的主體，但該主體既不是附屬公司也不是合營公司權益。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，而非控制或共同控制該等政策。

合營公司乃一項合營安排，據此，對安排具有共同控制權之各方有權享有合營安排之淨資產。共同控制權為合約協定分享安排之控制權，僅在相關活動決策必須獲分享控制權之人士一致同意方會存在。

聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入該等綜合財務報表。根據權益法，聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表初步以成本確認，並根據本集團在收購後分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。倘聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司或合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就確認額外虧損。

收購成本超出收購日期本集團已確認應佔聯營公司或合營公司的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益確認為商譽，並納入投資的賬面值內。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，於重新評估後超出的金額會即時計入損益。

聯營公司及合營公司的權益的賬面值乃根據「非金融資產減值損失」所述政策進行減值測試。

倘集團實體與其聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅會在本集團綜合財務報表確認與本集團無關的聯營公司或合營公司的權益。

如有需要，聯營公司及合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途的物業(包括作為該等用途的在建物業)。投資物業包括所持未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動產生的盈虧於產生期間計入損益。

投資物業於出售或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時解除確認。解除確認物業所產生的盈虧(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於項目解除確認期間計入損益。

對於從物業、廠房及設備轉移至投資物業(以業主佔用結束為證)，並按公允價值計量的物業而言，於該日之物業公允價值與其過往賬面值之任何差額應於其他全面收益內確認。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途的土地(分類為使用權資產)及自用樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於財務報表列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內扣減其估計剩餘價值以撇銷其成本。

根據融資租賃持有的資產按與持有資產相同的基準於估計可使用年期或(如較短)相關租約年期內折舊。然而，倘無法合理確定於租期屆滿時可獲得擁有權，則資產於租期或可使用年期(以較短者為準)內折舊。

於物業、廠房及設備項目出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備項目解除確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何盈虧按銷售所得款與資產賬面值之間差額釐定，並於損益確認。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 無形資產

本集團的無形資產包括電腦軟件。

無形資產於未來經濟利益預期將因使用項目流入本集團且其成本能可靠計量時，方予確認。單獨收購的無形資產按成本於初始確認時計量。

與維護電腦軟件程式相關的成本於產生時確認為開支。當符合以下條件時，在設計及測試中由本集團控制的可辨認及獨有軟件產品的直接歸屬於開發成本確認為無形資產：

- 完成該軟件產品以使其能使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成該軟件產品並將之使用或出售；
- 有能力使用或出售該軟件產品；
- 可證實該軟件產品如何產生很可能出現的未來經濟利益；
- 有足夠的技術、財務及其他資源完成開發並可使用或出售該軟件產品；及
- 該軟件產品在開發期內應佔開支能可靠地計量。

其他不符合該等條件的開發支出於產生時確認為費用。先前確認為費用的開發成本不會在後續期間確認為資產。

無形資產的可使用年期按為本集團帶來經濟利益的期間評估。

有限年期的無形資產隨後以直線法於可使用經濟年期內進行攤銷。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方式已予審閱，並最少於每年年底進行調整(如適用)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 非金融資產減值損失

本集團於報告期末審閱其資產的賬面值，衡量是否有跡象顯示該等非金融資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)程度。當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則將獲分配至可識別合理一致分配基準的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減銷售費用與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前折現率折現至現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值及其中未來現金流量估計未作調整的資產特定風險。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)的賬面值減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，該資產的賬面值增加至其修訂估計的可收回金額，使增加的賬面值不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值虧損的賬面值。撥回減值虧損即時確認為收入。

#### 金融工具

##### 金融資產

##### 分類

本集團按以下的計量類別將其金融資產分類：

- 其後按公允價值計量(不論計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 分類(續)

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就並非持作買賣的股本工具投資而言，將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將股本投資以按公允價值計入其他全面收益計量(「按公允價值計入其他全面收益」)入賬。

本集團只限於當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

#### 確認及取消確認

金融資產常規買賣乃於買賣日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續確認其持續參與的資產及相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並亦確認已收所得款項的有抵押借款。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 計量

於初步確認時，就按公允價值計入其他全面收益之金融資產，本集團按公允價值加上收購該金融資產直接應佔的交易成本計量該金融資產。就按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產，本集團按公允價值計量金融資產及交易成本於損益中列作開支。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否純粹為本金和利息付款時，需從金融資產的整體考慮。

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入其他淨收入及收益。終止確認產生任何收益或虧損直接於損益中確認並於其他淨收入及收益中呈列。減值虧損於綜合收益表中呈列為獨立項目。
- 按公允價值計入其他全面收益：倘持有資產目的為收取合約現金流量及銷售金融資產，且資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則按公允價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值損益、利息收入及匯兌損益於損益中確認。於終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他淨收入及收益確認。該等金融資產所產生利息收入乃使用實際利率法計入其他淨收入及收益。匯兌收益及虧損於其他淨收入及收益呈列，而減值開支在綜合收益表中呈列為獨立項目。
- 按公允價值計入損益：不符合攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益標準的資產乃以按公允價值計入損益計量。隨後按公允價值計入損益的債務投資的損益於其產生期間在損益中確認並在其他淨收入及收益中呈列為淨值。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 計量(續)

#### 股本工具

本集團隨後就所有股本投資按公允價值計量。當本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，公允價值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。該等投資的股息於本集團收取款項的權利確立時繼續於損益確認為其他淨收入及收益。

按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動於綜合收益表確認為其他淨收入及收益(按適用情況)。按公允價值計入其他全面收益計量的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公允價值其他變動而分開列報。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入的方法。實際利率指按金融資產的預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到的全部費用)恰好折現為該工具初步確認時賬面淨值所使用的利率。

就信貸已減值金融資產，實際利率適用於金融資產的賬面值(扣除減值撥備後)。

#### 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及按公允價值計入其他全面收益之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求全期預期虧損須自首次確認應收款時確認，更多詳情請參閱附註7(b)(ii)及25。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 減值(續)

按攤銷成本計量之金融資產(不包括貿易應收款)減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量,視乎初次確認後信貸風險是否大幅增加而定。倘自初次確認後應收款的信貸風險大幅增加,則按全期預期信貸虧損計量減值。

倘信貸風險大幅增加或應收款未根據協議所載條款結付,則管理層認為該等應收款表現不理想或無表現及按全期預期信貸虧損計量減值。

倘管理層認為並無預期合理收回款項的可能,則按攤銷成本計量之金融資產將撇銷。

#### 金融負債及股本工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方,則於綜合財務狀況表確認金融負債。

金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過損益按公允價值計算的金融資產及金融負債)而直接產生的交易成本,於初步確認時在金融資產或金融負債的公允價值加入或扣除(如適用)。因收購透過損益按公允價值計算的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

由集團實體發行的金融負債及股本工具分類為金融負債或股本,按所訂立的合約安排性質以及金融負債及股本工具的定義而分類。

股本工具為任何證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的合約。本集團發行的股本工具乃按已收取所得款扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、其他按金、租賃負債及應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款)按攤銷成本採用實際利率法計量。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分攤利息開支的方法。實際利率指按金融負債的預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款至初始確認時的賬面淨值的利率(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到的全部費用)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

僅當責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會解除確認金融負債。解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

##### 抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，並可於一般業務過程中及公司或對方出現違約、無償債能力或破產的情況下予以執行。

##### 存貨

存貨(即停車位)按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本乃按先入先出法計算。

##### 現金及現金等額項目

在綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流通性投資。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 貿易應付款

貿易應付款為於日常業務中向供應商購買商品或服務而須付款的責任。倘款項於一年內或少於一年內(或業務的正常營運週期，如為更長)到期，貿易應付款將分類為流動負債。否則，貿易應付款將被呈列為非流動負債。

貿易應付款初步按公允價值確認，其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

#### 分部報告

營運分部按與提供予本集團管理層的內部報告一致的方式報告。本集團管理層及執行董事(彼等負責資源分配及評估營運分部的表現)界定為作出戰略決策的主要營運決策者。

#### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按當日的適用匯率重新換算。按公允價值以外幣定值的非貨幣項目按公允價值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

因結算及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。以公允價值定值的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於該年度列作損益。

就呈列財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於報告期末的適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)，而有關收入及支出乃按該年度的平均匯率換算，除非匯率於該年度內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於匯兌儲備項下權益累計(於適當情況下撥入非控股權益)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 外幣(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益,或出售涉及失去包含海外業務附屬公司的控制權,或出售涉及失去包含海外業務合營公司的共同控制權,或出售涉及失去對包含海外業務的聯營公司的重大影響力)時,就本公司擁有人應佔的業務於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。此外,就出售部分附屬公司但並無引致本集團失去對該附屬公司的控制權,則按比例將累計匯兌差額重新分配至非控股權益,且不在損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司或合營公司而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,則按比例將累計匯兌差額重新分配至損益。

於收購海外業務時產生有關所收購可識別資產的商譽及公允價值調整乃處理為該海外業務的資產及負債,並按於報告期末的適用匯率重新換算。產生的匯兌差額乃於匯兌儲備項下權益確認。

#### 租賃

##### 本集團作為承租人

誠如上文附註3所闡釋,本集團已變更本集團作為承租人的租賃會計政策。新政策闡述如下,而變動的影響則載於附註3。

直至二零一八年十二月三十一日,本集團的租賃被分類為經營租賃。經營租賃下所支付的款項(扣除出租人給予之任何優惠)於租期內按直線法確認為開支。

自二零一九年一月一日起,租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下之承租人預期應付款項；
- 採購權之行使價(倘承租人合理地確定行使該選擇權)；及
- 終止租賃所支付之罰款(倘租賃期反映承租人行使該選擇權)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含之利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率(本集團的租賃一般如此例)，則使用承租人之增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中以類似條款、擔保及條件借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付之利率。

租賃付款乃分配至本金及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得之任何租賃優惠；
- 任何初步直接成本；及
- 修復成本。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

使用權資產按直線法於資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下之租賃。低價值資產指該5,000美元(相當於約港幣39,000元)或以下的資產。

##### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法在損益中確認。磋商及安排經營租賃時發生的初步直接成本，計入租賃資產的賬面值，並於整個租賃期內按直線法確認為開支。各項租賃資產根據其性質包括在綜合財務狀況表中。本集團無需因採用新訂租賃準則而對作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

#### 稅項

所得稅費用指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可作稅項扣減的項目，故與財務報表所列除稅前溢利不同。本集團的即期稅項乃以報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的差額確認。遞延稅項債務一般為所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差額由商譽或初步確認(並非於業務合併中)一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉其他資產及負債所產生，有關資產及負債不予確認。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項債務須就於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團可控制暫時差額撥回時間，而此暫時差額在可見未來很可能不會撥回。因與有關投資及權益相關的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅於可能產生足夠應課稅溢利以運用暫時差額的利益，並預期可於可見未來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於報各期末進行檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以根據於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算。遞延稅項債務及資產的計量反映本集團預期在報告期末能收回或支付有關資產及負債賬面值的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認。倘因業務合併的初步會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響於業務合併入賬時計入。

當具有將即期稅項資產與即期稅項債務相抵銷的法律執行權，且遞延所得稅資產及負債與同一徵收稅項的稅務機關向擬按淨額結算餘額的任何應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收的所得稅有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。

#### 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的遞增成本列為所得款項的權益扣減(扣除稅項)。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，即於日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收的金額(扣除增值稅及折扣)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 收益確認(續)

##### 物業管理服務及增值服務

物業管理服務(同時按照包幹制及酬金制)及增值服務的收益乃於提供服務的會計期間的隨時間推移確認,惟房屋經紀及其他代理服務則除外,有關服務的收益於服務或商品的控制權轉移至客戶時確認。

就按包幹制管理物業的物業管理服務收入而言,倘本集團為主事人及主要負責向物業業主提供物業管理服務,則本集團將已收或應收物業業主費用確認為其收益及所有相關物業管理成本確認為服務成本。就來自按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言,本集團將佣金(按已收或應收自物業單位的物業管理費總額的某個百分比計算)確認為安排及監控由其他供應商提供的服務予物業業主所得的收入。

##### 停車位買賣業務

停車位買賣業務的收益於停車位控制權轉讓予客戶時的某一時間點確認。

當合約的任一訂約方已履約,本集團根據本集團的履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於綜合財務狀況表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團對其已向客戶轉移的服務或貨品收取代價的權利。當本集團無條件可收取代價(即代價僅隨時間推移即會成為到期應付)時,則合約資產變成應收。為取得合約而涉及的增補成本(如可收回)予以資本化及呈列為資產,及其後於確認相關收益時作攤銷處理。

合約資產減值按與香港財務報告準則第9號範圍內金融資產相同的基準計量、呈列及披露。至於合約資產,本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法,其規定以預期全期損失於初始時確認為合約資產。

倘於本集團向客戶轉讓商品或服務前,客戶支付代價或本集團擁有無條件收取代價的權利,則本集團於收取付款或記錄應收款時(以較早者為準)呈列合約為合約負債。合約負債是本集團當已向客戶收取代價(或應收客戶的代價金額)而需向客戶轉讓商品或服務的責任。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 股息收入

投資的股息收入乃於本集團獲派股息權利確立時確認。

#### 利息收入

按攤銷成本列賬的金融資產的利息收入乃使用實際利率法計算，並於綜合收益表確認為其他淨收入及收益的一部分。

利息收入乃按金融資產賬面總值(後續發生信用減值除外)乘以實際利率來計算。就發生信用減值的金融資產而言，實際利率應用於金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備後)。

#### 政府補助

無條件政府補助於可收取期間於損益確認。

#### 僱員福利

##### 退休福利成本

界定供款計劃是一項退休金計劃，本集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金並無足夠資產為所有僱員支付當期或之前期間的僱員服務福利金，本集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

對強制性公積金計劃及其他由國家所管理的退休福利計劃的供款在僱員提供服務從而享有供款時列為開支。

##### 離職後福利

離職後福利於本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職後福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職後福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職後福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計超過12個月後到期應付的福利將折算至現值。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 4 重大會計政策(續)

#### 僱員福利(續)

##### 獎金計劃

本集團依據一條公式就獎金確認負債及開支，該公式考慮到本公司股東作出若干調整後的應佔溢利。本集團就合約責任或已產生推定責任的過往經驗確認撥備。

##### 僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員應享有時確認。本集團為截至報告期末僱員已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假須待休假當日方予確認。

##### 以股份為基礎之付款

##### 集團成員之間以股份為基礎之付款交易

中介控股公司向本集團僱員授出獎勵股份被視為資本出資。所獲取僱員服務之公允價值，乃參照獎勵股份於授出日期的公允價值計量，於歸屬期間確認為開支，並相應計入權益。

於各報告期末，本集團修訂了預計歸屬的獎勵股份數目估算。原估算的修訂(如有)的影響於損益內確認，並相應於權益調整。

##### 撥備

本集團於過往事件導致現時擁有法律或推定責任，且可能須流出資源以解決相關責任並已可靠地估計金額時確認撥備。概不會為未來的營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任而釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性較低，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值及有關責任特定風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5 估計不明朗因素的主要來源及判斷

在應用本集團的會計政策(在附註4中列出)時,本集團須就未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他視為相關因素為依歸。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設持續作出檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出估計修訂的期間,則會於該期間確認會計估計的修訂,或倘修訂影響當前及未來期間,則於作出有關修訂期間及未來期間確認。

存在重大風險並需對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的未來主要假設及報告期末時的其他估計不明朗因素的主要來源於下文討論:

#### (a) 應收呆賬撥備

本集團根據應收款的可收回能力評估就應收呆賬作出撥備。應收呆賬虧損撥備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設。本集團作出該等假設及選擇輸入數據時行使判斷及估計,當中參考若干因素,其中包括住戶過往違約風險、現有市場狀況及前瞻性估計,以計算減值。主要假設及所用輸入數據的詳情於附註7(b)(ii)的表格披露。

當預期與原本估計有所出入,有關差額將影響出現估計變動的期間的貿易及其他應收款及呆賬開支的賬面值。

#### (b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值

本集團從物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項產生應收款,主要涉及向按酬金制管理物業作出的墊款及支付的營業成本。管理層須作出重大估計,以釐定管理處是否有能力支付本集團代業主支付的應收款。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5 估計不明朗因素的主要來源及判斷(續)

#### (b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值(續)

本集團作出假設及選擇輸入數據時行使判斷及估計，當中參考若干因素，其中包括物業擁有人整體的過往結付情況、現有市場狀況及對其還款能力的前瞻性估計，包括對物業管理費、收繳率及營業成本等的估計，以計算減值。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響出現估計變動的期間的按酬金制管理物業代業主付款及呆賬開支的賬面值。

#### (c) 投資物業公允價值

於財務報表按公允價值列賬的投資物業約為港幣145,898,000元(二零一八年：港幣132,586,000元)。公允價值乃根據獨立專業估值師行以物業估值技術對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。該等假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值，並須就於損益確認的盈虧金額作相應調整。

#### (d) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備雖較為耐用，但可能出現技術過時問題。年度折舊開支受到本集團估計各類物業、廠房及設備的可使用年期的影響。管理層會每年進行檢討，以評估其對有關估計可使用年期是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產的實際狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產賬面值超過其可收回金額(即淨售價或使用價值的較高者)，則會確認相關減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於該資產的可使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時會採用估計及判斷。管理層根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5 估計不明朗因素的主要來源及判斷(續)

#### (e) 即期稅項及遞延稅項

本集團須於中國大陸繳納預扣所得稅及於中國大陸、香港及澳門繳納所得稅。在釐定預扣所得稅及所得稅撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出判斷。在一般業務過程中，眾多交易及計算所涉及最終稅項難以確定。當有關事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所出入，有關差額將影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為日後可能有應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，即確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計有所出入，有關差額將影響出現估計變動的期間的遞延稅項資產及稅項確認。

#### (f) 物業管理服務合約中主事人與代理人的考慮因素

釐定本集團是否擔當主事人或代理人需要考慮所有相關事實及情況，以及物業管理服務合約的合約年期。

本集團根據包幹制或酬金制管理物業。於包幹制情況下，本集團擔當主事人，並主要負責向物業業主提供物業管理服務，並將已收或應收物業業主的物業管理費確認為其收益及將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就根據酬金制管理的物業之物業管理服務收入，本集團認為其責任僅限於以代理人的身份安排及監察其他方向物業業主提供的服務，因此將佣金確認為其收入，其按已收或應收物業業主的物業管理費總額的某百分比計算。

#### (g) 租期及折現率之釐定

於釐定租期時，管理層會考慮行使延期選擇權或不行使終止選擇權的經濟動機的所有事實及情況。延期選擇權(或終止選擇權後的期間)僅會在合理確定租賃將會延長時(或不終止時)方計入租期。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 5 估計不明朗因素的主要來源及判斷(續)

#### (g) 租期及折現率之釐定(續)

於釐定租期時，下列因素通常最為相關：

- 倘終止(或不延長)有重大處罰，本集團通常會在合理情況下確定延長(或不終止)；
- 倘任何租賃裝修預期有重大剩餘價值，本集團通常會在合理情況下確定延長(或不終止)；
- 否則，本集團會考慮其他因素，包括過往租賃期限以及替換租賃資產所需的成本及業務中斷。

在釐定折現率時，本集團須於開始日期就釐定折現率作出重大判斷，並須考慮相關資產的性質及地點，以及租賃的條款及條件。

### 6 資本風險管理

#### 資本風險

本集團管理資本以確保可持續經營，同時透過優化債務與股本之間平衡為持份者帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。

本集團的資本結構包括銀行結餘及現金與本集團權益(包括已發行股本、保留溢利及其他儲備)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為此檢討其中一環，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金撥備。基於營運預算，董事將考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並透過派付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務以平衡整體資本結構。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7 金融工具

就各類金融資產、金融負債及股本工具所採用主要會計政策及方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收入及開支確認基礎)於附註4披露。

#### (a) 金融工具分類

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
<b>金融資產</b>		
貿易及其他應收款	<b>766,247</b>	592,068
按金	<b>14,988</b>	9,795
應收直接控股公司款	<b>231</b>	384
應收同級附屬公司款	<b>90,220</b>	150,670
應收關聯公司款	<b>107,613</b>	118,648
銀行結餘及現金	<b>2,495,693</b>	2,398,559
按攤銷成本列賬的金融資產	<b>3,474,992</b>	3,270,124
<b>金融負債</b>		
貿易及其他應付款	<b>1,745,903</b>	1,608,976
其他按金	<b>288,261</b>	276,927
租賃負債	<b>54,505</b>	—
應付直接控股公司款	—	1,547
應付同級附屬公司款	<b>4,176</b>	2,906
應付關聯公司款	<b>4,950</b>	—
按攤銷成本列賬的金融負債	<b>2,097,795</b>	1,890,356

#### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、流動資產及流動負債下的按金、租賃負債、應收／付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款及銀行結餘及現金。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部風險評估分析風險的範圍及程度以監控及管理與本集團相關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

本集團並無訂立或交易金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及管理與計量該等風險的方式並無改變。

#### (i) 市場風險

本集團主要就業務承擔利率變動的金融風險。

##### 利率風險

本公司的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘約港幣2,495,693,000元(二零一八年：港幣2,398,559,000元(重新表述))有關。管理層定期監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

##### 利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘金額於全年未予償還。25個基點的增減乃代表管理層就利率可能產生的合理變動而作出的評估。

倘利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，本集團於年末的除稅前溢利將增加／減少約港幣6,239,000元(二零一八年：港幣5,996,000元(重新表述))。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘而承擔現金流量利率風險。

##### 貨幣風險

本公司應收中國附屬公司股息以人民幣結算，因此面臨所產生的匯兌波動風險。經計及人民幣短期仍有波動風險但中期而言會漸趨穩定，所以外匯風險該會是短期及相對可控的。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險

於二零一九年十二月三十一日，因交易對手未能履行責任而導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自財務報表所列各項已確認金融資產的年末賬面值。

為儘量減低信貸風險，本集團管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各個別應收款結餘的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑒於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著減低。

本集團並無就貿易應收款承擔集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，例如本集團按包幹制管理物業的業主及增值服務客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，本集團已採取有效措施旨在加快收回貿易應收款。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。本集團亦考慮所有可得的合理及支持性前瞻資訊，包括業務、商業或經濟情況的實際或者預期發生重大不利變化，預期可導致債務人償還債務的能力產生重大變化。

本集團有五類金融資產須應用的預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款；
- 代業主支付按酬金制管理物業的款項；

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 7 金融工具(續)

## (b) 金融風險管理目標及政策(續)

## (ii) 信貸風險(續)

- 其他應收款；
- 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款；及
- 銀行結餘。

本集團使用香港財務報告準則第9號簡易法計量預期信貸虧損，其對所有貿易應收款採用全期預期信貸虧損撥備。

來自包幹制物業管理服務的貿易應收款的預期信貸虧損按撥備矩陣估計並基於物業管理服務收入的付款情況及曾遇到的相應過往信貸虧損。過往損失率作出調整以反映影響客戶結算貿易應收款能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

按此基準，於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，主要假設及所用輸入數據及貿易應收款的減值撥備詳情於下表披露：

	賬齡分析			
	一年以內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	加總 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
(重新表述)				
預計損失率	1%	10%	62%	
總賬面值	326,830	62,870	92,054	481,754
減值撥備	1,292	6,488	56,998	64,778
於二零一九年十二月三十一日				
預計損失率	<b>1%</b>	<b>13%</b>	<b>61%</b>	
總賬面值	<b>468,015</b>	<b>65,440</b>	<b>113,795</b>	<b>647,250</b>
減值撥備	<b>1,498</b>	<b>8,305</b>	<b>69,885</b>	<b>79,688</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

貿易應收款的減值撥備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設。本集團作出該等假設及選擇輸入數據時行使判斷以計算減值，此乃根據住戶過往違約風險、現行市場狀況及前瞻性估計。

本集團並無就其物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項承擔集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，例如本集團按酬金制條款管理物業的業主。

本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項記作流動資產項下的其他應收款，而向按酬金制管理物業收取的臨時款項則記作流動負債項下的其他應付款。

根據本集團的政策，視乎款項的性質，有關代業主支付按酬金制管理物業的款項必須於指定期間內結清。代業主支付的款項一般於作出付款該月內結清。於交付前階段代業主支付的物業款項一般於單位交付予業主後三個月至一年內結清。

就代業主支付按酬金制管理物業的款項，本公司董事認為於報告期末具資金盈餘的該等物業應收款的信貸風險微小。

就代業主支付按酬金制管理物業而有關物業於報告期末具資金虧絀的款項，本集團於報告期末透過考慮多項因素評估估計未來現金流量，包括物業業主過去結付情況、現有市場狀況及對其還款能力的前瞻性估計，包括對物業管理費、收款率及營業成本等的估計，以釐定是否作出充足的減值虧損。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 7 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

就應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款方面，本集團過往於向關聯方收款方面並無面對任何重大困難，且並不知悉直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司出現任何重大財務困難。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團評定應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款的預期損失率為不重大。詳情於附註26披露。

至於其他貿易及其他應收款，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。管理層認為預期信貸虧損微小，且董事認為對手方違約的風險甚低。

由於對方為獲國際信貸評級機構或中國國有銀行評為高信貸評級的銀行，故本集團就銀行結餘承擔的信貸風險有限。

##### (iii) 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監察及維持管理層認為足以應付本集團營運所需水平的銀行結餘及現金，以及緩減現金流量波動的影響。

於二零一九年十二月三十一日，本集團獲得未提取借款融資人民幣300,000,000元，相當於約港幣338,983,000元。該銀行借款融資可於任何時間以人民幣提取，按浮動利率計息，並將於二零二一年四月十二日到期。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 7 金融工具(續)

## (b) 金融風險管理目標及政策(續)

## (iii) 流動資金風險(續)

下表分析本集團根據由年結日至本集團可能須支付的最早日期的餘下期間，按相關到期類別劃分的金融負債的合約未折現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。基於利率為浮動利率，未折現金額乃來自報告期末的劃一利率。如浮動利率的變動有別於報告期末釐定的利率估算，未折現金額或有改變。

	一年內或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一九年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款	1,745,903	—	—	1,745,903	1,745,903
其他按金	288,261	—	—	288,261	288,261
租賃負債	22,279	11,485	21,276	55,040	54,505
應付同級附屬公司款	4,176	—	—	4,176	4,176
應付關聯公司款	4,950	—	—	4,950	4,950
	<b>2,065,569</b>	<b>11,485</b>	<b>21,276</b>	<b>2,098,330</b>	<b>2,097,795</b>
於二零一八年					
十二月三十一日					
(重新表述)					
貿易及其他應付款	1,608,976	—	—	1,608,976	1,608,976
其他按金	276,927	—	—	276,927	276,927
應付直接控股公司款	1,547	—	—	1,547	1,547
應付同級附屬公司款	2,906	—	—	2,906	2,906
	<b>1,890,356</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,890,356</b>	<b>1,890,356</b>

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**7 金融工具(續)****(c) 公允價值**

就披露而言，金融資產及金融負債的公允價值乃根據通用定價模型以折現現金流分析釐定。

本公司董事認為，本集團按攤銷成本於財務報表列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

**8 收益**

為了更好地反映詳細的收入結構及衡量業績表現，並提升與同行的可比性，增值服務分部將更廣泛地定義為非住戶（為物業發展商及其他物業管理公司提供）及住戶（為物業住戶提供）增值服務。因此，為物業發展商及其他物業管理公司提供的交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控服務，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，有關收益分別為港幣592.7百萬元及港幣122.5百萬元（二零一八年：分別為港幣366.8百萬元及港幣118.1百萬元），於二零一九年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，而二零一八年之分部資料亦因而重新表述。

此外，我們自二零一八年下半年始涉足停車位買賣業務，亦相信該業務會為我們在管物業的住戶帶來便利及創造價值、不僅在經濟上可行及可獲合理盈利，亦可補充本集團的其他主要業務，並將持續擴大。因此，於二零一九年對此新業務分部「停車位買賣業務」作單獨列示，分部資產及負債的對比數據亦被重新表述。

年內本集團主要業務所確認的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	<b>4,107,712</b>	3,283,062
增值服務	<b>1,348,162</b>	894,469
停車位買賣業務	<b>9,647</b>	—
<b>總收益</b>	<b>5,465,521</b>	4,177,531



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 9 分部資料

本集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向本集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營及可報告分部及收益種類如下：

#### 物業管理服務

為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供的服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等。

#### 增值服務

(i)非住戶增值服務，為物業發展商及其他物業管理公司提供工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控等增值服務及(ii)住戶增值服務，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)。

#### 停車位買賣業務

停車位買賣。

收益及開支乃參考經呈報分部所產生之收益以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及不同業務分部間之分部間收益。分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。分部溢利包括來自本公司溢利、附屬公司溢利及應佔聯營公司及合營公司的溢利。此乃向本集團管理層報告的計量，以供資源分配和表現評估。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 分部資料(續)

## 分部收益及業績

下表載列本集團按報告分部之收益及溢利分析：

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一九年十二月三十一日 止年度					
經呈報分部收益					
— 外部顧客	4,107,712	1,348,162	9,647	—	5,465,521
— 分部間收益	94,207	83,822	—	(178,029)	—
	4,201,919	1,431,984	9,647	(178,029)	5,465,521
來自外部顧客的經呈報分部收益 之收益確認時間					
— 在某個時間點	—	220,328	9,509	—	229,837
— 隨著時間的推移	4,107,712	1,125,107	—	—	5,232,819
	4,107,712	1,345,435	9,509	—	5,462,656
來自外部顧客的其他收益來源					
— 租金收入	—	2,727	138	—	2,865
	4,107,712	1,348,162	9,647	—	5,465,521
經呈報分部溢利	429,484	390,088	4,314	—	823,886
公司支出·淨額					(63,340)
除稅前溢利					760,546

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度(重新表述)					
經呈報分部收益					
— 外部顧客	3,283,062	894,469	—	—	4,177,531
— 分部間收益	7,115	95,937	—	(103,052)	—
	3,290,177	990,406	—	(103,052)	4,177,531
來自外部顧客的經呈報分部收益 之收益確認時間					
— 在某個時間點	—	120,473	—	—	120,473
— 隨著時間的推移	3,283,062	771,553	—	—	4,054,615
	3,283,062	892,026	—	—	4,175,088
來自外部顧客的其他收益來源					
— 租金收入	—	2,443	—	—	2,443
	3,283,062	894,469	—	—	4,177,531
經呈報分部溢利	327,404	281,028	—	—	608,432
公司支出，淨額					(51,991)
除稅前溢利					556,441

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**9 分部資料(續)****分部收益及業績(續)**

可報告分部的會計政策與附註4所述本集團採用的會計政策相同。

分部溢利包括來自本公司溢利、附屬公司溢利、應佔聯營公司及合營公司溢利，而公司支出則主要指專業費用、員工成本及其他公司支出。此乃向本集團管理層報告的計量，以供資源分配和表現評估。

**分部資產及負債**

下表載列按報告分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	<b>3,350,541</b>	<b>464,700</b>	<b>449,052</b>	<b>31,062</b>	<b>4,295,355</b>
分部負債	<b>(2,534,926)</b>	<b>(192,520)</b>	<b>(352)</b>	<b>(32,854)</b>	<b>(2,760,652)</b>
於二零一八年十二月三十一日 (重新表述)					
分部資產	3,185,069	307,277	37,142	37,875	3,567,363
分部負債	(2,345,145)	(66,487)	—	(21,335)	(2,432,967)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言，

— 除公司資產外，所有資產已分配至可報告分部；及

— 除公司負債外，所有負債已分配至可報告分部。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 分部資料(續)

## 其他分部資料

	物業		停車位		綜合 港幣千元
	管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	買賣業務 港幣千元	未分配 港幣千元	
截至二零一九年十二月三十一日 止年度					
計入分部業績及分部資產計量的 款項：					
利息收入	34,430	269	10	43	34,752
添置物業、廠房及設備	32,112	1,777	—	2,080	35,969
添置無形資產	2,620	6,748	—	—	9,368
添置使用權資產	55,230	264	—	—	55,494
出售物業、廠房及設備虧損	814	—	—	—	814
金融資產減值損失淨額					
— 貿易及其他應收款	867	—	—	—	867
折舊及攤銷	35,550	1,825	—	3,451	40,826
投資物業公允價值變動的收益	—	2,572	—	—	2,572
應佔聯營公司溢利	193	—	—	—	193
應佔合營公司溢利	177	—	—	—	177

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 分部資料(續)

## 其他分部資料(續)

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
計入分部業績及分部資產計量的					
款項：					
利息收入	37,665	137	—	935	38,737
添置物業、廠房及設備	22,427	893	—	1,240	24,560
添置無形資產	3,862	—	—	—	3,862
出售物業、廠房及設備虧損	218	—	—	—	218
金融資產減值損失淨額					
— 貿易及其他應收款	6,987	—	—	—	6,987
折舊及攤銷	16,333	1,355	—	193	17,881
投資物業公允價值變動的收益	—	4,345	—	—	4,345
應佔聯營公司溢利	200	—	—	—	200

## 按服務類型劃分的收益

本集團按服務類型劃分的年內收益分析載於附註8。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 9 分部資料(續)

## 地區資料

本集團在香港、澳門及中國從事物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收益(根據服務提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)的地區分析：

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
		(重新表述)
華南區	<b>1,760,960</b>	1,307,304
華東區	<b>825,554</b>	550,559
華北區	<b>936,522</b>	748,453
北方區	<b>436,384</b>	362,120
西部區	<b>746,898</b>	642,735
中國	<b>4,706,318</b>	3,611,171
香港和澳門	<b>759,203</b>	566,360
	<b>5,465,521</b>	4,177,531
	按地區市場劃分之非流動資產(附註)	
	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
華南區	<b>158,854</b>	95,638
華東區	<b>71,348</b>	65,592
華北區	<b>10,219</b>	7,534
北方區	<b>14,171</b>	3,351
西部區	<b>11,469</b>	5,329
中國	<b>266,061</b>	177,444
香港和澳門	<b>15,161</b>	3,767
	<b>281,222</b>	181,211

附註：按地區市場劃分的非流動資產不包括聯營公司的權益、合營公司的權益、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**9 分部資料(續)****主要顧客信息**

除本公司同級附屬公司中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)(本公司的一家於香港註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的同級附屬公司)於二零一九年的收益港幣724,947,000元(二零一八年：港幣443,036,000元)外，於兩年度內並無單一顧客佔本集團收益超過10%。來自本公司中介控股公司、直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的總收益於財務報表附註37(b)披露。

**10 其他淨收入及收益**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他淨收入及收益包括：		
利息收入	<b>34,752</b>	38,737
無條件政府補助	<b>30,390</b>	9,816

**11 財務費用**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行借貸利息及初始成本	—	3,239
租賃負債利息開支	<b>2,352</b>	—
	<b>2,352</b>	3,239



財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
本年度稅項：		
香港利得稅	1,778	2,300
澳門補充所得稅	624	239
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	199,707	135,998
中國預扣所得稅	17,231	7,851
	<b>219,340</b>	146,388
過往年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(199)	195
澳門補充所得稅	—	252
	<b>(199)</b>	447
遞延稅項(附註32)	<b>(2,735)</b>	2,114
總計	<b>216,406</b>	148,949

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算(二零一八年：16.5%)。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，中國附屬公司之稅率是25%(二零一八年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一八年：12%)。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅，按中國稅務司法權區的適用稅率計算。截至二零一九年十二月三十一日止年度，關於本年內一間中國附屬公司向本公司宣派或派發/預期將派發的股息的預扣所得稅港幣17.2百萬元(二零一八年：港幣7.9百萬元)已計提於綜合財務報表內。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 12 所得稅費用(續)

年內所得稅費用可與綜合收益表所示除稅前溢利調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
除稅前溢利	<b>760,546</b>	556,441
按適用稅率25%計算的稅項	<b>190,137</b>	139,110
應佔一間聯營公司溢利的稅務影響	<b>(48)</b>	(50)
應佔一間合營公司溢利的稅務影響	<b>(44)</b>	—
不可扣稅費用的稅務影響	<b>1,343</b>	837
非應稅收入的稅務影響	<b>(322)</b>	(590)
在香港及澳門經營的附屬公司不同適用稅率的影響	<b>(460)</b>	(1,715)
優惠稅率的所得稅	<b>(10,164)</b>	(5,665)
未確認稅項虧損的稅務影響	<b>20,812</b>	12,424
動用/確認之前未確認的稅項虧損	<b>(1,995)</b>	(3,074)
過往年度(超額)/不足撥備	<b>(199)</b>	447
一間中國附屬公司分派股息的預扣所得稅	<b>17,231</b>	7,851
其他	<b>115</b>	(626)
年內所得稅費用	<b>216,406</b>	148,949

就若干從事物業管理服務的分公司(「物業管理分公司」)而言，本集團選擇為物業管理實體登記合併稅務報表，並載入源於物業管理分公司及物業管理分公司按酬金制管理的若干物業的應課稅溢利及稅項虧損。出於此安排，本集團支付企業所得稅的金額受按酬金制管理的物業管理分公司的應課稅溢利及稅項虧損影響。就財務會計而言，本集團已透過根據按包幹制管理的物業管理分公司按適用稅率計算的應課稅溢利作出相關撥備。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 13 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
年內溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
— 有關年度審計的審計服務	3,602	3,090
— 非審計服務	458	186
稅項附加費及其他徵費	22,079	17,846
貿易及其他應收款減值撥備，淨額	867	6,987
物業、廠房及設備以及使用權資產的折舊，已計入：		
— 直接經營成本	26,894	12,834
— 行政費用	10,213	2,057
預付土地租金款項攤銷	—	258
無形資產攤銷，計入行政費用	3,719	2,732
員工成本：		
— 一般員工成本，包括董事酬金及以股份為基礎的付款 (附註)	2,867,220	2,167,864
分包成本	798,509	547,617
經營租賃項下的土地及樓宇租金支出	15,981	24,384
能耗成本	398,525	304,664
出售物業、廠房及設備虧損	814	218
已確認為開支的存貨成本	322,834	126,510
經營租賃項下的租金收入	(2,865)	(2,443)
減：支出	144	75
經營租賃項下的租金收入，淨額	(2,721)	(2,368)

附註：本集團為全體合資格香港僱員參與強制性公積金計劃。該計劃的資產與本集團資產分開持有，並由信託人控制。

本公司於中國成立的附屬公司的僱員均為中國政府營運的國營退休計劃的成員。該等附屬公司須按薪酬成本的若干百分比供款至退休福利計劃。

於綜合收益表確認的總成本約港幣173.3百萬元(二零一八年：港幣140.9百萬元(重新表述))已包括在上文披露的員工成本內，相當於目前會計期間本集團應對該等計劃作出的供款。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14 董事酬金

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，已付或應付本公司董事的酬金如下：

	附註	截至二零一九年十二月三十一日止年度				總計 港幣千元
		作為董事				
		董事袍金 港幣千元	基本薪金、津貼 及實物福利 (附註(j)) 港幣千元	表現掛鉤花紅 (附註(a)) 港幣千元	公積金 計劃供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>						
楊鷗	(e)	—	1,507	4,919	457	6,883
龐金營	(f)	—	1,296	3,077	341	4,714
甘沃輝		—	1,838	750	18	2,606
<b>非執行董事</b>						
顏建國	(g)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
林雲峯		250	—	—	—	250
容永祺		360	—	—	—	360
蘇錦樑	(i)	360	—	—	—	360
		970	4,641	8,746	816	15,173

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 14 董事酬金(續)

	附註	截至二零一八年十二月三十一日止年度				總計 港幣千元
		作為董事				
		董事袍金 港幣千元	基本薪金、津貼 及實物福利 (附註(j)) 港幣千元	表現掛鈎花紅 (附註(a)) 港幣千元	公積金 計劃供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>						
王琦	(b)	—	453	—	42	495
羅肖	(c)	—	597	1,094	182	1,873
史勇	(d)	—	700	1,032	172	1,904
楊鷗	(e)	—	973	3,389	250	4,612
龐金營	(f)	—	464	1,071	52	1,587
甘沃輝		—	1,800	700	18	2,518
<b>非執行董事</b>						
顏建國	(g)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
林雲峯		250	—	—	—	250
孫國林	(h)	277	—	—	—	277
容永祺		360	—	—	—	360
蘇錦樑	(i)	83	—	—	—	83
		970	4,987	7,286	716	13,959

(a) 表現掛鈎花紅乃經參考本集團的薪酬政策，根據個人技能、知識、經驗、表現及貢獻、本集團的整體表現、當前經濟環境及市場趨勢釐定。

(b) 王女士於二零一八年三月二十二日辭任本公司執行董事、副主席及行政總裁。

(c) 羅先生於二零一八年八月二十二日辭任本公司執行董事及副總裁。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 14 董事酬金(續)

- (d) 史先生於二零一八年八月二十二日辭任本公司執行董事及副總裁。
- (e) 楊博士於二零一八年三月二十二日續任為本公司執行董事及行政總裁。
- (f) 龐先生於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司執行董事及副總裁。
- (g) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，顏先生同意放棄二零一八年酬金港幣500,000元，而其薪酬自二零一九年一月一日起為每年港幣零元。報告期末後，顏先生於二零二零年二月十一日辭任本公司非執行董事兼主席職務。
- (h) 孫先生於二零一八年十月九日辭任本公司獨立非執行董事。
- (i) 蘇先生於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (j) 實物福利包括向公司若干董事授予以股份為基礎款項的非現金福利(見附註31(b))。
- (k) 報告期末後，張貴清先生於二零二零年二月十一日獲任命為本公司執行董事兼主席。

除上文披露者外，概無董事於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度放棄任何酬金。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，並無董事收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 15 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年 (重新表述)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利的溢利(港幣千元)	<b>537,840</b>	403,189
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利的經調整普通股加權平均數	<b>3,286,860,460</b>	3,286,860,460
<b>每股基本盈利(港仙)</b>	<b>16.36</b>	12.27

由於在二零一九年及二零一八年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

### 16 股息

二零一九年及二零一八年已派付股息分別為港幣138,048,000元及港幣115,040,000元。於二零二零年六月十九日的股東周年大會將作出提議，就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發每股末期股息港幣2.8仙，總股息金額為港幣92,032,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 16 股息(續)

	港幣千元	已付股息	
		截至十二月三十一日止年度 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>二零一七年</b>			
末期股息 普通股每股港幣1.5仙	49,303		49,303
<b>二零一八年</b>			
中期股息 普通股每股港幣2.0仙	65,737		65,737
末期股息 普通股每股港幣2.0仙	65,737	<b>65,737</b>	
	131,474		
<b>二零一九年</b>			
中期股息 普通股每股港幣2.2仙	72,311	<b>72,311</b>	
末期股息 普通股每股港幣2.8仙	92,032		
	164,343	<b>138,048</b>	115,040

## 17 投資物業

	已竣工 中國物業 港幣千元
<b>公允價值</b>	
於二零一八年一月一日	106,083
投資物業公允價值變動的收益	4,345
轉撥自自用物業	29,134
匯兌調整	(6,976)
於二零一八年十二月三十一日	<b>132,586</b>
投資物業公允價值變動的收益	<b>2,572</b>
轉撥自自用物業	<b>12,429</b>
匯兌調整	<b>(1,689)</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>145,898</b>



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 17 投資物業(續)

#### 本集團估值過程

投資物業(包括本集團持有的土地及樓宇元素)於報告期末的公允價值乃按華坊諮詢評估有限公司(二零一八年：戴德梁行有限公司)於當日進行的估值釐定。

華坊諮詢評估有限公司為獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格及近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

本集團的財務團隊審閱獨立估值師為財務報告進行的估值，並直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少一次會議，以討論估值過程與結論。

於各財政年末，財務部須：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上個年度的估值報告以評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值的投資物業均按公允價值模型計量，並分類及入賬列為投資物業。

#### 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量

投資法乃基於現有租約產生的資本化收入及物業復歸收入之市場潛力而作出。直接比較法乃基於將需估物業與最近曾問價／交易的其他可比較物業作直接比較。然而，由於物業的異質性質，通常需要對可能影響考慮中物業可達致價格的任何質量化差異作出適當調整。

本集團按公允價值列賬之投資物業港幣145,898,000元(二零一八年：港幣132,586,000元)乃採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層)估值。本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況變動發生當日確認轉入及轉出公允價值層級。年內，第一、二及三層之間並無轉撥。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17 投資物業(續)

## 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(續)

描述	於二零一九年 十二月三十一日的		估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
	公允價值	港幣千元			
已竣工中國投資物業 辦公室	27,875		投資法	現行市場租金	每月每平方米人民幣96.3元 至人民幣130元
零售	48,904		投資法	復歸收益率 現行市場租金	4.25%至5% 每月每平方米人民幣150元 至人民幣260元
停車位	56,690		直接比較法	復歸收益率 單位價格	5.75%至6.5% 每個停車位人民幣152,000元 至人民幣840,000元
住宅物業	12,429		投資法	現行市場租金 復歸收益率	每月每平方米人民幣48.9元 至人民幣54.1元 1.4%至1.5%
<b>總計</b>	<b>145,898</b>				
	於二零一八年 十二月三十一日的				
	公允價值	港幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
已竣工中國投資物業 辦公室	27,826		投資法	現行市場租金	每月每平方米人民幣128元 至人民幣139元
零售	48,078		投資法	復歸收益率 現行市場租金	2.75%至5% 每月每平方米人民幣58元 至人民幣175元
停車位	56,682		直接比較法	復歸收益率 單位價格	2.75%至5.5% 每個停車位人民幣 148,000元至人民幣 620,000元
<b>總計</b>	<b>132,586</b>				

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17 投資物業(續)

## 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(續)

單位價格乃按獨立估值師對近日標的物業及鄰近其他可比較物業的銷售問價或銷售交易的看法作估計，其價格就位置及環境、時間等主要因素及其他相關因素的差異作調整。價格愈高，公允價值愈高。

預計售價、現行市場租金及預計市場租金增長率乃根據獨立估值師對標的物業及其他可比較物業近期的租賃或銷售交易的意見而估算。售價、租金及增長率愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估值的物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率、資本化率及折現率作出估算。收益率、資本化率及折現率愈低，公允價值愈高。

## 18 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	機器及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本</b>					
於二零一八年一月一日	8,036	16,193	43,030	94,618	161,877
匯兌調整	(442)	(682)	(2,114)	(5,237)	(8,475)
添置	1,486	2,410	3,349	17,315	24,560
出售	—	(5,612)	(1,256)	(5,182)	(12,050)
轉撥至投資物業	(403)	—	—	—	(403)
轉移(附註)	—	(216)	—	(531)	(747)
於二零一八年十二月三十一日	8,677	12,093	43,009	100,983	164,762
匯兌調整	(192)	(144)	(308)	(1,232)	(1,876)
添置	8,482	1,380	5,577	20,530	35,969
出售	—	(4,059)	(17,719)	(19,637)	(41,415)
轉撥至投資物業	(1,309)	—	—	—	(1,309)
於二零一九年十二月三十一日	15,658	9,270	30,559	100,644	156,131

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 18 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 港幣千元	機器及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>累計折舊</b>					
於二零一八年一月一日	4,913	12,187	36,408	73,445	126,953
匯兌調整	(256)	(485)	(1,837)	(4,016)	(6,594)
本年度撥備	414	1,665	3,782	9,030	14,891
出售時撇銷	—	(4,750)	(1,134)	(4,726)	(10,610)
轉撥至投資物業	(171)	—	—	—	(171)
轉移(附註)	—	(211)	13	(444)	(642)
於二零一八年十二月三十一日	4,900	8,406	37,232	73,289	123,827
匯兌調整	(37)	(83)	(196)	(732)	(1,048)
本年度撥備	870	1,340	2,613	11,118	15,941
出售時撇銷	—	(3,826)	(17,498)	(16,909)	(38,233)
轉撥至投資物業	(827)	—	—	—	(827)
於二零一九年十二月三十一日	4,906	5,837	22,151	66,766	99,660
<b>賬面值</b>					
於二零一九年十二月三十一日	10,752	3,433	8,408	33,878	56,471
於二零一八年十二月三十一日	3,777	3,687	5,777	27,694	40,935

附註：有關金額指原本由按包幹制管理的物業持有的物業、廠房及設備。年內，有關物業轉為按酬金制管理，而該等物業、廠房及設備已按賬面值轉移至各物業的業主。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 18 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目根據以下年率按直線法計算折舊：

樓宇	按有關租約年期或20至25年兩者中的較短者
機器及設備	3至10年
汽車、傢俬、裝置及辦公室設備	3至8年

### 19 使用權資產及租賃負債

#### (a) 於綜合財務狀況表中確認的金額

已確認的使用權資產與以下資產類別有關及已確認的租賃負債如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 一月一日 港幣千元
租賃土地	<b>8,183</b>	1,684
樓宇	<b>53,473</b>	26,182
使用權資產總值	<b>61,656</b>	27,866
租賃負債 — 流動部分	<b>22,044</b>	19,438
租賃負債 — 非流動部分	<b>32,461</b>	7,424
租賃負債總額	<b>54,505</b>	26,862

於二零一九財政年度，使用權資產添置為港幣55,494,000元。

自採納香港財務報告準則第16號後，對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合收益表的影響(包括確認租賃負債利息開支及使用權資產折舊代替租賃開支)，以及對期內淨利潤的相應影響並不重大。

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**19 使用權資產及租賃負債(續)****(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額(續)**

本集團租賃多個辦公室、員工宿舍及倉庫。租約通常按1至5年的固定期限簽訂，惟可能如下文所述有延期選擇權。租賃條款按個別基準磋商並包含各種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不可用作借貸目的之擔保。

本集團的若干租賃包含延期及終止選擇權。該等條款用於在管理合約方面最大限度提升營運靈活性。所持有的大部分延期及終止選擇權僅可由本集團行使，不可由相關出租人行使。修訂租賃條款以反映行使延期及終止選擇權效果的財務影響並不重大。

**(b) 於綜合收益表中確認的金額**

綜合收益表列示下列與租賃有關的金額：

	二零一九年 港幣千元
<b>使用權資產折舊費用：</b>	
租賃土地	<b>243</b>
樓宇	<b>20,923</b>
	<b>21,166</b>
<b>租賃負債的利息開支(計入財務成本)</b>	<b>2,352</b>
<b>與短期租賃／與並未顯示為上述短期租賃的低價值資產(計入直接經營成本及行政費用及未載列於租賃負債)的有關開支</b>	<b>15,981</b>

於二零一九年的租賃現金流出總額為港幣23,841,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就購入來自同級附屬公司的物業、廠房及設備及使用權資產(租賃土地部分)為港幣8,482,000元及港幣6,499,000元，構成上市規則第14A章項下的關連交易。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20 無形資產

	軟件	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日	9,493	6,088
添置	9,368	3,862
匯兌調整	(330)	(457)
於十二月三十一日	18,531	9,493
<b>累計攤銷</b>		
於一月一日	3,261	669
攤銷	3,719	2,732
匯兌調整	(106)	(140)
於十二月三十一日	6,874	3,261
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	11,657	6,232

無形資產乃按三年期(就軟件而言)以直線法計算折舊。

21 預付土地租金支出

	港幣千元
於二零一八年一月一日	2,266
匯兌調整	(92)
轉撥至投資物業	(232)
攤銷	(258)
於二零一八年十二月三十一日	1,684
採納香港財務報告準則第16號後重新分類為使用權資產(附註3)	(1,684)
於二零一九年十二月三十一日	—

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 21 預付土地租金支出(續)

作呈報用途分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產	—	1,458
流動資產	—	226
	—	1,684

## 22 聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資成本，非上市	—	—
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收股息	145	552
	145	552

以下為於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的聯營公司詳情。

實體名稱	註冊成立地點	營運地點	於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年 %	二零一八年 %	
寶松苑物業管理 有限公司	香港	香港	25	25	物業管理

聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。本公司董事認為，該聯營公司對本集團的影響不大。

本集團於聯營公司的權益並無涉及任何重大或然負債。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 23 合營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資成本，非上市	2,987	—
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收股息	177	—
	<b>3,164</b>	—

以下為於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的合營公司詳情。

實體名稱	註冊成立地點	營運地點	於十二月三十一日		主要業務
			二零一九年 %	二零一八年 %	
成都城投中海物業 管理有限公司	中國	成都	51	—	物業管理

合營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。本公司董事認為，該合營公司對本集團的影響不大。

本集團於合營公司的權益並無涉及任何重大或然負債。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 24 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
停車位，按成本	<b>418,408</b>	37,142

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向同級附屬公司購買停車位使用權，金額為港幣391,222,000元（包括增值稅），其中港幣181,349,000元構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易，並須遵守各自的上限金額。餘下金額為港幣209,873,000元，構成上市規則第14A章所界定與同級附屬公司的關連交易。

## 25 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
貿易應收款(附註(a))	<b>647,250</b>	481,754
減：減值撥備	<b>(79,688)</b>	(64,778)
	<b>567,562</b>	416,976
代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b))	<b>149,881</b>	145,865
減：減值撥備	<b>(58,646)</b>	(74,429)
	<b>91,235</b>	71,436
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項	<b>68,754</b>	78,578
其他應收款	<b>38,696</b>	25,078
	<b>107,450</b>	103,656
	<b>766,247</b>	592,068

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25 貿易及其他應收款(續)

(a) 貿易應收款

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
貿易應收款，賬齡		
0-30日	155,935	132,237
31-90日	144,581	91,276
91-365日	167,499	103,317
1-2年	65,440	62,870
2年以上	113,795	92,054
	<b>647,250</b>	481,754
減：減值撥備	<b>(79,688)</b>	(64,778)
	<b>567,562</b>	416,976

貿易應收款主要來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入。

來自中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

來自香港按包幹制管理物業的物業管理服務收入的平均信用期不超過60日。

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 25 貿易及其他應收款(續)

## (a) 貿易應收款(續)

釐定物業管理服務的貿易應收款的可收回性時，管理層考慮多項因素，其中包括過往違約風險、現行市場狀況及前瞻性估計。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡易法計量預期信貸虧損，其對所有貿易應收款採用全期預期信貸虧損撥備。附註7(b)(ii)載有評估減值撥備的詳情。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

有關貿易應收款減值及本集團承受的信貸風險的資料載於附註7(b)(ii)。

本集團貿易應收款的減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於報告期初，如先前報告	64,778	47,902
採納香港財務報告準則第9號時調整*	—	2,512
於報告期初，重新表述	64,778	50,414
本年度減值撥備淨額	15,963	17,566
匯兌調整	(1,053)	(3,202)
於報告期末	79,688	64,778

\* 根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，有關貿易應收款減值撥備的任何調整於二零一八年一月一日確認，並於期初保留溢利確認差異。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 25 貿易及其他應收款(續)

#### (b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項

代業主支付按酬金制管理物業的款項指酬金制條款下本集團目前透過管理物業的管理處應收業主的款項。

釐定代業主支付按酬金制管理物業的款項的可收回性時，管理層於各報告期末考慮多項因素，其中包括業主過往結付情況、現行市場狀況及對業主償債能力的前瞻性估計，包括估計物業管理費、收繳率及經營成本等。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於報告期初	74,429	89,080
本年度減值撥備撥回淨額	(15,096)	(10,579)
匯兌調整	(687)	(4,072)
於報告期末	58,646	74,429

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 26 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
<b>應收直接控股公司款</b>		
貿易性質	<b>231</b>	384
<b>應收同級附屬公司款</b>		
貿易性質	<b>90,220</b>	146,665
非貿易性質	—	4,005
	<b>90,220</b>	150,670
<b>應收關聯公司款</b>		
貿易性質	<b>22,838</b>	32,806
非貿易性質	<b>84,775</b>	85,842
	<b>107,613</b>	118,648
減：列為非流動資產之金額		
— 非貿易性質	—	(85,842)
列為流動資產之金額	<b>107,613</b>	32,806

於報告期末按發票日期呈列應收直接控股公司貿易性質款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30日	<b>80</b>	384
31-90日	<b>89</b>	—
90日以上	<b>62</b>	—
	<b>231</b>	384

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 26 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款(續)

於報告期末按發票日期呈列應收同級附屬公司貿易性質款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30日	<b>35,952</b>	104,410
31-90日	<b>21,708</b>	14,666
91-365日	<b>20,486</b>	16,813
1-2年	<b>7,003</b>	5,753
2年以上	<b>5,071</b>	5,023
	<b>90,220</b>	146,665

於報告期末按發票日期呈列應收關聯公司貿易性質款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30日	<b>5,867</b>	11,102
31-90日	<b>3,348</b>	8,761
91-365日	<b>10,251</b>	7,255
1-2年	<b>2,540</b>	3,554
2年以上	<b>832</b>	2,134
	<b>22,838</b>	32,806

應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司貿易性質款主要來自中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入，其於發出繳款通知書時由相關方支付到期款項。概無重大減值，因為並無跡象顯示該等結餘的信貸風險較高，而管理層認為該等應收款於二零一九年十二月三十一日仍屬良好。

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**26 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款(續)**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中信被收購物業管理集團附屬公司(作為放債人)與本集團關聯公司(作為借款人)訂立貸款協議，以延長於年末仍然存續的無抵押貸款人民幣75,026,000元(等同於二零一八年約港幣85,842,000元及於二零一九年約港幣84,775,000元)，年息4.75%，並須於二零二零年十月十八日償還。該項交易已構成上市規則第14A章界定之關連交易。

於二零一八年十二月三十一日，非貿易性質應收同級附屬公司款港幣4,005,000元為無抵押、免息及按要求償還。

關聯公司為同級附屬公司的合營公司及聯營公司。

**27 銀行結餘及現金**

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
銀行結餘及現金	<b>2,495,693</b>	2,398,559
減：到期日超過三個月之銀行存款	<b>(881,356)</b>	(423,341)
於綜合現金流量表內的現金及現金等額項目	<b>1,614,337</b>	1,975,218

於二零一九年十二月三十一日，本集團所有銀行存款按市場年利率介乎0.01%至4.13%(二零一八年：0.01%至4.84%)計息。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 28 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
貿易應付款	<b>427,487</b>	432,691
特殊基金(附註)	<b>95,504</b>	112,059
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	<b>246,986</b>	176,369
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	<b>297,574</b>	277,037
應計員工成本	<b>562,220</b>	501,791
就增值稅及其他徵費的應付款	<b>45,365</b>	32,554
其他應付款	<b>70,767</b>	76,475
	<b>1,745,903</b>	1,608,976

附註：

特殊基金主要指為日後結算由本集團正管理的若干物業的建設成本而代業主保管持有的特殊保養基金。

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30日	<b>114,028</b>	127,315
31-90日	<b>56,445</b>	48,650
90日以上	<b>257,014</b>	256,726
	<b>427,487</b>	432,691

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 29 預收款及其他按金

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
預收款	451,829	393,664
其他按金	288,261	276,927
	<b>740,090</b>	670,591

除分類至應付同級附屬公司及關聯公司款(披露於附註30)外，本集團的合約負債產生自預收款，指客戶預付款項而相關服務尚未提供，金額為港幣451,829,000元(二零一八年：港幣393,664,000元)。合約負債概無重大變動。

## 就合約負債確認收益

來自物業管理服務及增值服務的收益分別為港幣387,836,000元(二零一八年：港幣368,965,000元)及港幣234,000元(二零一八年：港幣203,000元)，於當前報告期間確認，其包括於二零一九年一月一日的合約負債結餘。

## 未履行的履約責任

本集團因與第三方、同級附屬公司及關聯公司的物業管理服務合約而擁有未履行的履約責任。於二零一九年十二月三十一日，尚未提供的物業管理服務合約總額為港幣1,595,755,000元(二零一八年：港幣2,174,262,000元)，其中約64%(二零一八年：54%)預期將於一年內確認為收益。

本集團已選擇實務權宜措施，不披露無固定期間物業管理服務合約的剩餘履約責任。合約期通常訂為於訂約方通知本集團不再需要服務時屆滿。

本集團亦已選擇實務權宜措施，不披露增值服務合約的剩餘履約責任，因為該等合約為期一年或以內。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30 應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付直接控股公司款		
非貿易性質	—	1,547
應付同級附屬公司款		
貿易性質：		
預收款	156	5,916
其他	4,176	2,906
	4,332	8,822
應付關聯公司款		
貿易性質：		
預收款	1,638	2,496
其他	4,950	—
	6,588	2,496

於報告期末按發票日期呈列應付同級附屬公司其他貿易性質款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30日	4,021	1,978
31-90日	20	—
91-365日	83	889
1-2年	52	39
	4,176	2,906

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 30 應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款(續)

於報告期末按發票日期呈列應付關聯公司其他貿易性質款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30日	4,591	—
31-90日	190	—
91-365日	169	—
	<b>4,950</b>	—

應付同級附屬公司及應付關聯公司款項的預收款為本集團的合約負債，即同級附屬公司及關聯公司作出墊款而相關服務尚未提供分別為港幣156,000元及港幣1,638,000元(二零一八年：分別為港幣5,916,000元及港幣2,496,000元)。預收款結餘視乎相應年內的收款而定。

於二零一九年一月一日，包括於應付同級附屬公司及關聯公司款的物業管理服務收益分別港幣5,910,000元(二零一八年：港幣10,623,000元)及港幣2,496,000元(二零一八年：港幣1,460,000元)，於本報告期間予以確認。

應付直接控股公司的非貿易性質款結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 31 股本及儲備

#### (a) 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	價值 港幣千元	股份數目	價值 港幣千元
已發行及繳足 年初及年末	3,286,860,460	3,287	3,286,860,460	3,287

#### (b) 以股份為基礎的付款

##### 第二期A股受限制性股票激勵計劃

根據中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，本集團若干僱員（包括三名董事及若干高級管理人員），於二零一六年十二月二十九日獲授1,110,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期。於限售期，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年開始，每年年初歸屬所授出的其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除，否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據中建股份的紅股發行（基準為每10股現有股份獲發4股新股份），中建股份普通股數目增加，導致此項激勵計劃下已發行股份數目相應增加（經抵銷董事及僱員的若干變動的影響後）。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 31 股本及儲備(續)

## (b) 以股份為基礎的付款(續)

## 第三期A股受限制性股票激勵計劃

根據中建股份第三期A股受限制性股票激勵計劃，本集團若干僱員(包括兩名董事、若干高級管理層及其他僱員)，於二零一八年十二月二十六日獲授5,580,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣3.468元，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期。於限售期，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年開始，每年年初歸屬所授出的其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除，否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

第二期及第三期A股受限制性股票激勵計劃於授出日期的獎勵股份的公允價值分別為每股人民幣2.21元及每股人民幣2.112元。使用相關估值技術及重大輸入釐定的獎勵股份的公允價值包括於授出日期的市價及行使價。

中建股份管理層認為第二期及第三期獎勵股份的公允價值乃根據A股受限制性股票激勵計劃的相關條款而作出適當計量。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，以股份為基礎的付款總開支已於損益確認，並相應計入權益，其金額為港幣4,225,000元(二零一八年：港幣500,000元)。

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
於報告期末根據激勵計劃向本集團若干僱員授予的 股份數目		
第二期A股受限制性股票激勵計劃	1,344	1,344
第三期A股受限制性股票激勵計劃	5,580	5,580
	<b>6,924</b>	6,924

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**31 股本及儲備(續)****(c) 儲備**

本集團儲備變動已詳細列於第118至119頁的綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

- (i) 來自自用物業的物業盈餘(已扣稅)重估至投資物業計入其他物業重估盈餘，除非其可抵銷先前自綜合收益表扣除的同等資產的重估虧損。
- (ii) 匯兌儲備根據附註4採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。
- (iii) 本集團中國法定儲備指一般及發展基金儲備，適用於根據相關中國法規成立的附屬公司。
- (iv) 特別儲備產生自下列事件：
  - 於二零一五年十月二十三日於在聯交所上市前，本公司已進行一次重組，包括收購北京中建物業管理有限公司(「北京中建物業」)、重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投物業」)及淄博中海親頤物業服務有限公司(「淄博親頤物業」)的所有權益。重組內的內部轉讓被視為共同控制下的業務合併。財務報表已使用合併會計原則編製，而重組代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業資產淨值的差額計入特別儲備。財務報表已使用合併會計原則編製，而重組導致代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業繳足股本計入特別儲備。
  - 於二零一七年十月二十日，本公司(透過其全資附屬公司)(「買方」)與中國海外發展的全資附屬公司中信房地產集團有限公司(「中信房地產」)及北京中信房地產有限公司訂立收購協議，據此，買方於二零一七年十二月二十一日完成收購中信物業服務有限公司(「中信物業服務」)及其附屬公司(統稱「中信被收購物業管理集團」)全部股本權益，代價為人民幣190.0百萬元(相等於約港幣228.9百萬元)(「中海物業集團收購事項」)。於中海物業集團收購事項前，中信房地產旗下所有從事物業管理的公司的股權以總代價人民幣31,150,000元(相等於約港幣36,461,000元)轉讓予中信物業服務並於二零一七年七月十三日完成。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 31 股本及儲備(續)

#### (c) 儲備(續)

##### (iv) 特別儲備產生自下列事件：(續)

就此綜合財務報表而言，中信被收購物業管理集團於緊接中海物業集團收購事項前後均由中國海外共同控制，而中國海外的最終控制方為中國國務院，因此，中海物業集團收購事項為共同控制下的業務合併。該等實體的資產及負債以最終控制方角度下的現有賬面值由本集團進行合併，猶如中信被收購物業管理集團的現行架構於整個呈列期間或自該等公司由最終控制方首次控制當日起(以較短期間為準)一直存在。

- 於二零一九年八月十五日，本公司(透過其直接全資附屬公司)(「買方」)與中建集團的非全資附屬公司——本公司之中介控股公司中建股份(透過其間接全資附屬公司)(「賣方」)訂立收購協議。據此，買方同意收購武漢中建的全部股權，代價為人民幣4.7百萬元(相當於約港幣5.2百萬元)(「武漢中建收購事項」)。武漢中建的全部股權已於二零一九年八月十六日轉讓予本集團。

就該等綜合財務報表而言，本公司及武漢中建受中建集團共同控制，因此，收購事項為共同控制下的業務合併。該等實體的資產及負債以控制方角度下的現有賬面值進行合併，猶如武漢中建於整個呈列期間或自該等公司由最終控制方首次控制當日起(以較短期間為準)一直存在於本集團架構內。

上文列出的收購事項被視為共同控制下的業務合併。財務報表已使用合併會計原則編製，而收購事項後代價超過被收購集團繳足股本的差額分別計入特別儲備。

- (v) 資本儲備指就一間中介控股公司所承擔的以股份為基礎之付款作出注資(見附註31(b))。



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32 遞延稅項

以下為本集團確認的遞延稅項資產及負債以及其於本年度及過往年度的變動情況(並無計及同一稅務機關內的結餘抵銷)。

## 遞延稅項資產/(負債)

	稅項虧損 港幣千元	撥備 港幣千元	投資 物業重估及 加速稅務 折舊 港幣千元	未動用 年假的撥備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年一月一日	5,249	30,550	(23,426)	1,108	13,481
就採用香港財務報告準則 第9號調整	—	530	—	—	530
於二零一八年一月一日， 重新表述	5,249	31,080	(23,426)	1,108	14,011
扣除其他物業重估儲備 (扣除)/計入損益	—	—	(7,166)	—	(7,166)
匯兌調整	(1,770)	560	(955)	51	(2,114)
	(196)	(1,922)	1,565	—	(553)
於二零一八年十二月 三十一日	<b>3,283</b>	<b>29,718</b>	<b>(29,982)</b>	<b>1,159</b>	<b>4,178</b>
扣除其他物業重估儲備 (扣除)/計入損益	—	—	(2,989)	—	(2,989)
匯兌調整	(3,295)	6,014	(125)	141	2,735
	12	(1,109)	384	—	(713)
於二零一九年十二月 三十一日	—	<b>34,623</b>	<b>(32,712)</b>	<b>1,300</b>	<b>3,211</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 32 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產/(負債)(續)

就呈列綜合財務報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產	35,006	26,427
遞延稅項債務	(31,795)	(22,249)
	<b>3,211</b>	4,178

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利宣派的股息徵收預扣所得稅，按中國稅務司法權區的適用稅率計算。於二零一九年十二月三十一日，概無於財務報表就中國附屬公司累計溢利的暫時差額相關遞延稅項約港幣50,252,000元(二零一八年：港幣32,587,000元)作出撥備，原因為本集團可控制暫時差額的撥回時間，且於可見未來不大可能撥回有關暫時差額。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有可用於抵扣未來溢利的未動用稅項虧損約港幣230,753,000元(二零一八年：港幣182,069,000元)。由於無法預測未來溢利來源，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產約港幣230,753,000元(二零一八年：港幣168,405,000元)。於二零一九年十二月三十一日，稅項虧損為將於報告期末起計五年內到期的虧損約港幣28,148,000元(二零一八年：港幣28,637,000元)。其他稅項虧損可無限期結轉。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 33 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債對賬如下：

	銀行借貸 港幣千元	其他應付款 — 應付利息 港幣千元	租賃負債 港幣千元	應付直接 控股公司款 (非貿易) 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日	265,000	399	—	1,417	266,816
現金流					
— 自融資活動流入	—	—	—	3,835	3,835
— 自融資活動流出	(265,000)	(3,638)	—	(3,705)	(272,343)
匯兌調整	—	—	—	—	—
非現金交易	—	3,239	—	—	3,239
於二零一八年十二月三十一日	—	—	—	1,547	1,547
現金流					
— 自融資活動流入	—	—	—	4,797	4,797
— 自融資活動流出	—	—	(23,841)	(6,344)	(30,185)
匯兌調整	—	—	(964)	—	(964)
採用香港財務報告準則第16號 (附註3)	—	—	26,862	—	26,862
非現金交易	—	—	52,448	—	52,448
於二零一九年十二月三十一日	—	—	54,505	—	54,505

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 34 經營租賃承擔

## 本集團作為出租人

於二零一九年十二月三十一日，已完工投資物業及停車位存貨的賬面值分別為港幣145,898,000元(二零一八年：港幣132,586,000元)及港幣418,408,000元(二零一八年：港幣37,142,000元)，其按經營租賃出租。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，賺取的物業租金收入為港幣2,865,000元(二零一八年：港幣2,443,000元)。已出租辦公室獲租戶承諾租用一至五年，並無向租戶授出終止權而停車位按臨時性短期的基準租出。

於報告期末，本集團與租戶就下列應付未來最低租金訂立合約：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	2,460	1,862
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,550	3,334
	<b>5,010</b>	5,196

## 本集團作為承租人

自二零一九年一月一日起，本集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期及低價值租賃除外，更多資料見附註3及19。

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃於下列期間應付未來最低租金：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	6,963	26,541
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	12,620
	<b>6,963</b>	39,161

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 34 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為出租人(續)

於二零一九年十二月三十一日，作為承租人的經營租賃承擔指香港財務報告準則第16號項下的短期及低價值租賃(附註3)，而於二零一八年十二月三十一日作為承租人的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號之前的所有租賃有關(附註3)。租賃付款即本集團就其若干辦公物業及宿舍應付的租金。租賃經磋商協定，租期固定為1個月至5年。

本公司就不可撤銷租賃項下的未來最低租賃付款承擔額，一年內的為港幣363,000元(二零一八年：港幣3,695,000元)，及第二年至第五年(包括首尾兩年)的為零(二零一八年：港幣2,773,000元)。其代表本公司就其辦公物業應付的租金，租賃經磋商協定，租期固定為1年(二零一八年：3年)。

### 35 資本承擔

本集團於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於附屬公司及合營公司的資本投資	112,034	—
收購物業、廠房及設備以及無形資產	8,983	—
	121,017	—

### 36 履約擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就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於二零一九年十二月三十一日發出的履約擔保向一間同級附屬公司及銀行提供彌償保證，金額約為港幣128,929,000元(二零一八年：港幣94,467,000元)。

**財務報表附註(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

**37 關聯方交易**

凡有能力直接或間接控制另一方或對另一方作出財務及營運決定施加重大影響者，即屬關聯方。如受共同控制者，亦被視為關聯方。

下表載列於二零一九年十二月三十一日，屬實體的主要關聯方(定義見經修訂香港會計準則第24號「關聯方的披露事項」)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯方	與本集團的關係
中建集團	最終控股公司
中建股份	中介控股公司
中國海外	直接控股公司
中國海外發展	同級附屬公司
中國建築國際集團有限公司	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	關聯公司

除綜合財務報表其他章節所披露者外，以下為本集團與其關聯方於各報告期進行的重大交易概要及於各報告期末的結餘。

**(a) 年末結餘**

與直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘詳情分別於附註26及30披露。

**(b) 與關聯方的交易**

交易性質	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>中介控股公司／直接控股公司／同級附屬公司</b>			
物業管理收入及工程收入	(i)	<b>792,969</b>	498,561
已付租金及水電費支出	(ii)	<b>85,407</b>	76,877
<b>關聯公司</b>			
物業管理收入及工程收入	(i)	<b>153,697</b>	111,228

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 37 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易(續)

附註：

- (i) 物業管理收入及工程收入按各份合約所訂價格收取。
- (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。

除另於綜合財務報表披露者外，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，與上文第(i)及(ii)項有關的物業管理收入及工程收入，以及已付租金及水電開支的關聯方交易，構成上市規則第14A章所定義的持續關連交易，並須遵守各自的上限金額。

#### (c) 履約擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就一間同級附屬公司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提供彌償保證約港幣64,965,000元(二零一八年：港幣47,932,000元)。

#### (d) 五名最高薪酬人士

於本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零一八年：一名)為薪酬已包含於附註14的本公司董事。其餘三名(二零一八年：四名)人士的薪酬載於下文。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物福利	4,470	4,418
表現掛鈎花紅	6,817	7,049
公積金計劃供款	591	509
	<b>11,878</b>	11,976

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 37 關聯方交易(續)

## (d) 五名最高薪酬人士(續)

彼等的薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	2
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	—
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
	<b>3</b>	4

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，該等人士並無收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

## (e) 主要管理層的薪酬

本公司董事及本集團主要管理層成員於各報告期間的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期福利	<b>36,418</b>	30,835
公積金計劃供款	<b>2,146</b>	1,483
	<b>38,564</b>	32,318



## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 37 關聯方交易(續)

#### (e) 主要管理層的薪酬(續)

除附註14所披露的董事酬金外，本集團主要管理層成員的酬金在下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	2
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	2	2
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	3	—
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	—
	<b>7</b>	<b>7</b>

董事及主要管理層成員的薪酬乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

#### (f) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團活躍於為中國各省提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務，而本集團的營商環境充斥中國政府直接或間接擁有或控制的實體。此外，本集團屬中建股份成員之一，而中建總由中國政府控制。除上文已披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)經商。本公司董事認為確定所有交易方的身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。此外，本公司董事認為，該等國家控制實體就與本集團經商而言屬獨立第三方，而與國家控制實體的其他交易對本集團而言並不重大。

此外，本集團在一般業務過程中與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款。基於該等交易的性質，本公司董事認為本集團與政府相關機構之間交易的量化信息並無意義。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38 附屬公司詳情

於二零一九年十二月三十一日，本公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	註冊/已發行及 繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
中國海外物業服務有限公司	香港	一九八六年 十二月二十三日	港幣100元	100	—	房地產管理及 投資控股	香港
中海(澳門)物業服務有限公司	澳門	二零零五年 九月八日	澳門幣250,000元/ 澳門幣25,000元	96	4	房地產管理	澳門
中海物業管理有限公司	中國	一九九五年 四月七日	人民幣50,000,000元	100	—	房地產管理及 投資控股	中國
中海物業管理商標有限公司	香港	二零一五年 四月十日	港幣1元	100	—	持有商標	香港
中國海外大廈管理有限公司	香港	一九九一年 五月十六日	港幣100元	—	100	房地產管理	香港
中國海外保安有限公司	香港	二零零三年 五月二十八日	港幣2元	—	100	提供保安服務	香港
美博服務有限公司	香港	一九八九年 五月三十日	港幣100元	—	100	提供大廈清潔及 保養服務	香港
美博(澳門)工程服務有限公司	澳門	二零一八年 七月十九日	澳門幣25,000元	—	100	提供大廈清潔及 保養服務	澳門
上海中海物業管理有限公司	中國	一九九五年 六月二十六日	人民幣5,050,000元	—	100	房地產管理	中國

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 38 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	註冊/已發行及 繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
深圳市興海物聯科技有限公司	中國	一九九八年 六月二十九日	人民幣20,000,000元	—	100	提供維修及 保養服務	中國
深圳市興海投資有限公司	中國	一九九八年 八月十四日	人民幣2,000,000元	—	100	提供自動化及 其他設備升級 服務	中國
深圳市興海機電工程有限公司(前 稱深圳市中海電梯工程有限公司)	中國	一九九八年 十二月二十八日	人民幣5,000,000元	—	100	提供維修及 保養服務	中國
長春中海物業管理有限公司	中國	二零零三年 十一月十四日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
成都中海物業管理有限公司	中國	二零零一年 五月二十五日	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理	中國
湖南省中海海惠物業管理有限公司	中國	二零零五年 九月十二日	人民幣2,000,000元	—	84	房地產管理	中國
深圳市中海商業服務有限公司	中國	二零零零年 十月十日	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理	中國
中海物業管理廣州有限公司	中國	一九九五年 八月二十八日	人民幣15,800,000元	—	100	房地產管理	中國
河南(海略)信息科技有限公司	中國	二零一八年 十二月二十日	人民幣1,000,000元	—	100	透過線上線下 平台提供服務	中國
北京中海物業管理有限公司	中國	一九九九年 一月二十一日	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理	中國

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	註冊/已發行及 繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
北京中建物業管理有限公司	中國	二零零三年 八月二十三日	人民幣25,000,000元	—	100	房地產管理	中國
重慶海投物業管理有限公司	中國	二零一二年 九月二十一日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國
淄博中海物業管理有限公司(前稱 淄博中海親頤物業服務有限公司)	中國	二零一三年 一月十八日	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理	中國
中海宏洋物業管理有限公司	中國	一九九八年 十月八日	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理	中國
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國	二零零零年 二月十五日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
呼和浩特市中海物業服務有限公司	中國	二零一零年 六月十三日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
深圳市優你家互聯網科技有限公司	中國	二零一五年 十二月三十一日	人民幣5,000,000元/ 人民幣2,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務	中國
濟南中海物業管理有限公司	中國	二零一六年 十一月十日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國
德州華府物業管理有限公司	中國	二零一零年 三月十二日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國
中海(惠州)物業服務有限公司	中國	二零一零年 九月三十日	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理	中國
汕頭中海物業服務有限公司	中國	一九九二年 四月二日	人民幣5,100,000元	—	100	房地產管理	中國
大連中海海惠物業服務有限公司	中國	二零零零年 五月二十三日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	註冊/已發行及 繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
廣東中海物業服務有限公司	中國	一九九五年 八月二十五日	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理	中國
天津中海物業管理服務有限公司	中國	二零一零年 三月十二日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
天津中海津信物業服務有限公司	中國	一九九六年 五月二十三日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國
中海海惠物業服務有限公司	中國	二零零八年 五月十六日	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理	中國
深圳市百利行物業發展有限公司	中國	二零零四年 八月二十三日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
武漢中建捷誠物業管理有限公司	中國	二零零九年 八月十四日	人民幣3,500,000元	—	100	房地產管理	中國
鄭州中海橋城物業管理有限公司	中國	二零一九年 七月二十五日	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理	中國
福建中海深藍物業管理有限公司	中國	二零一九年 一月七日	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理	中國
西安中海物業管理有限公司	中國	二零一九年 三月二十五日	人民幣20,000,000元/ 人民幣0元	—	100	房地產管理	中國
甘肅中海泊悅物業管理有限公司	中國	二零一九年 七月二十六日	人民幣20,000,000元/ 人民幣0元	—	100	房地產管理	中國
廣東中海星城際物業服務有限公司	中國	二零一九年 六月十九日	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	—	51	房地產管理	中國
杭州優你互聯科技有限公司	中國	二零一九年 八月一日	人民幣2,000,000元/ 人民幣500,000元	—	100	透過線上線下 平台提供服務	中國

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 38 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	註冊/已發行及 繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
海納萬商物業管理有限公司	中國	二零一九年 六月二十六日	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理	中國
四川中海園林工程有限公司	中國	二零一九年 七月十二日	人民幣20,000,000元/ 人民幣0元	—	100	提供維修及 保養服務	中國
廣東省美博工程服務有限公司	中國	二零一九年 十月十二日	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	—	100	提供維修及 保養服務	中國
上海中海百村物業管理經營有限公司	中國	二零一九年 九月二十九日	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理	中國
寧波中海物業管理有限公司	中國	二零一九年 十月三十日	人民幣20,000,000元/ 人民幣0元	—	100	房地產管理	中國
重慶中海海惠物業管理有限公司	中國	二零一九年 十月二十九日	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元	—	100	房地產管理	中國
淮安高新中海物業管理有限公司	中國	二零一九年 十二月十一日	人民幣5,000,000元/ 人民幣0元*	—	51	房地產管理	中國

\* 二零一九年十二月三十一日止年度後，該附屬公司註冊資本人民幣2,500,000元已繳足。

## 39 報告期後事件

自二零二零年初以來，2019冠狀病毒的廣泛傳播對大多數行業(包括物業管理行業)都是不穩定且充滿挑戰的局面。本集團已持續評估其對本集團營運狀況的整體影響及採取一切可行並有效措施以控制對本集團營運的影響。本集團將持續留意最新發展及於未來採取合適策略及應對措施。對本集團業績的潛在財務影響將反映在未來的財務報表中。

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40 本公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,719	1,112
使用權資產		2,233	—
附屬公司投資		167,524	167,524
		<b>172,476</b>	168,636
<b>流動資產</b>			
按金及預付款及其他應收款		1,866	1,506
應收直接控股公司款		—	500
應收附屬公司款		82,601	36,071
銀行結餘及現金		24,244	35,257
		<b>108,711</b>	73,334
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應付費用		20,771	21,299
稅項債務		8,611	—
租賃負債		2,691	—
應付同級附屬公司款		743	—
應付附屬公司款		102,930	35,549
		<b>135,746</b>	56,848
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(27,035)</b>	16,486
<b>總資產減流動負債</b>		<b>145,441</b>	185,122
<b>資產淨值</b>		<b>145,441</b>	185,122
<b>資本及儲備</b>			
股本	31(a)	3,287	3,287
儲備	40(a)	142,154	181,835
<b>權益總額</b>		<b>145,441</b>	185,122

本公司財務狀況表已於二零二零年三月二十日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

楊鵬  
董事

龐金營  
董事

## 財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 40 本公司財務狀況表(續)

## (a) 本公司儲備

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本公司</b>			
於二零一八年一月一日	751	193,363	194,114
年內溢利及全面收益總額	—	102,261	102,261
中介控股公司就以股份為基礎之付款 作出之注資(附註31(b))	500	—	500
二零一七年已批准末期股息(附註16)	—	(49,303)	(49,303)
二零一八年已宣佈中期股息(附註16)	—	(65,737)	(65,737)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>1,251</b>	<b>180,584</b>	<b>181,835</b>
採納香港財務報告準則第16號調整， 除稅後	—	(876)	(876)
年內溢利及全面收益總額	—	95,018	95,018
中介控股公司就以股份為基礎之付款 作出之注資(附註31(b))	4,225	—	4,225
二零一八年已批准末期股息(附註16)	—	(65,737)	(65,737)
二零一九年已宣佈中期股息(附註16)	—	(72,311)	(72,311)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>5,476</b>	<b>136,678</b>	<b>142,154</b>

於二零一九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備指資本儲備及保留溢利結餘約港幣142.2百萬元(二零一八年：約港幣181.8百萬元)。

資本儲備指與中介控股公司承擔的以股份為基礎的付款有關的注資。



## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載列如下：

### (a) 綜合業績

	截至下列期間止年度					二零一九年 港幣千元
	二零一五年 港幣千元 (附註)	二零一六年 港幣千元 (附註)	二零一七年 港幣千元 (重新表述)	二零一八年 港幣千元 (重新表述)		
<b>收益</b>	3,268,646	3,296,695	3,373,313	4,177,531		<b>5,465,521</b>
直接經營成本	(2,607,546)	(2,529,479)	(2,570,458)	(3,327,206)		<b>(4,375,097)</b>
<b>毛利</b>	661,100	767,216	802,855	850,325		<b>1,090,424</b>
其他淨收入及收益	23,728	29,650	47,839	48,606		<b>66,154</b>
投資物業公允價值變動的收益	4,150	769	6,930	4,345		<b>2,572</b>
銷售及行政費用	(467,601)	(467,263)	(403,153)	(336,809)		<b>(395,755)</b>
金融資產 — 貿易及其他應收款(減值 虧損)/減值撥備沖回淨額	(22,264)	15,349	(16,466)	(6,987)		<b>(867)</b>
<b>經營溢利</b>	199,113	345,721	438,005	559,480		<b>762,528</b>
應佔聯營公司溢利	157	161	161	200		<b>193</b>
應佔合營公司溢利	—	—	—	—		<b>177</b>
財務費用	(1,988)	(6,963)	(8,910)	(3,239)		<b>(2,352)</b>
<b>除稅前溢利</b>	197,282	338,919	429,256	556,441		<b>760,546</b>
所得稅費用	(54,969)	(104,607)	(121,715)	(148,949)		<b>(216,406)</b>
<b>年內溢利</b>	142,313	234,312	307,541	407,492		<b>544,140</b>
<b>以下各項應佔：</b>						
本公司擁有人	141,267	237,529	307,112	403,189		<b>537,840</b>
非控股權益	1,046	(3,217)	429	4,303		<b>6,300</b>
	142,313	234,312	307,541	407,492		<b>544,140</b>
<b>每股盈利(港仙)</b>						
基本及攤薄	4.30	7.23	9.34	12.27		<b>16.36</b>

附註：

就呈列目的而言，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日並無重列有關武漢中建的綜合業績。及後，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合業績已透過載入武漢中建的財務資料而重列，猶如當前集團架構於整個呈列期間一直存在。

## 五年財務概要(續)

## (b) 綜合淨資產

	於十二月三十一日				
	二零一五年 港幣千元 (附註)	二零一六年 港幣千元 (附註)	二零一七年 港幣千元 (重新表述)	二零一八年 港幣千元 (重新表述)	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	70,576	66,641	106,083	132,586	145,898
物業、廠房及設備	48,813	38,744	34,924	40,935	56,471
使用權資產	—	—	—	—	61,656
無形資產	387	—	5,419	6,232	11,657
預付土地租金支出	3,866	3,206	1,965	1,458	—
聯營公司的權益	330	191	352	552	145
合營公司的權益	—	—	—	—	3,164
可供出售金融資產	1,199	1,120	—	—	—
應收關聯公司款	—	—	90,393	85,842	—
預付款	—	—	—	—	5,540
遞延稅項資產	13,295	23,144	29,510	26,427	35,006
	138,466	133,046	268,646	294,032	319,537
<b>流動資產</b>					
存貨	11,514	9,899	9,664	37,142	418,408
貿易及其他應收款	323,361	371,307	470,369	592,068	766,247
按金及預付款	23,624	29,599	40,486	61,476	97,406
預付土地租金支出	433	404	301	226	—
應收直接控股公司款	—	57	96	384	231
應收同級附屬公司款	175,079	117,285	53,703	150,670	90,220
應收關聯公司款	3,907	107,887	11,056	32,806	107,613
預付稅金	—	871	39	—	—
銀行結餘及現金	2,059,382	2,417,288	2,711,107	2,398,559	2,495,693
	2,597,300	3,054,597	3,296,821	3,273,331	3,975,818
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款	1,153,785	1,355,079	1,595,479	1,608,976	1,745,903
預收款及其他按金	491,087	505,696	651,660	670,591	740,090
租賃負債	—	—	—	—	22,044
應付直接控股公司款	—	651	1,417	1,547	—
應付同級附屬公司款	35,307	47,102	57,488	8,822	4,332
應付關聯公司款	8,393	26,238	3,794	2,496	6,588
稅項債務	112,213	111,365	108,467	118,286	177,439
銀行借貸	184,000	—	—	—	—
	1,984,785	2,046,131	2,418,305	2,410,718	2,696,396
<b>流動資產淨值</b>	612,515	1,008,466	878,516	862,613	1,279,422
<b>總資產減流動負債</b>	750,981	1,141,512	1,147,162	1,156,645	1,598,959

## 五年財務概要(續)

## (b) 綜合淨資產(續)

	於十二月三十一日					二零一九年 港幣千元
	二零一五年 港幣千元 (附註)	二零一六年 港幣千元 (附註)	二零一七年 港幣千元 (重新表述)	二零一八年 港幣千元 (重新表述)		
<b>非流動負債</b>						
租賃負債	—	—	—	—		<b>32,461</b>
遞延稅項債務	7,085	10,283	16,029	22,249		<b>31,795</b>
銀行借貸	—	310,000	265,000	—		<b>—</b>
	7,085	320,283	281,029	22,249		<b>64,256</b>
<b>資產淨值</b>	743,896	821,229	866,133	1,134,396		<b>1,534,703</b>
<b>資本及儲備</b>						
股本	3,287	3,287	3,287	3,287		<b>3,287</b>
儲備	731,464	813,356	857,468	1,121,902		<b>1,510,586</b>
本公司擁有人應佔權益	734,751	816,643	860,755	1,125,189		<b>1,513,873</b>
非控股權益	9,145	4,586	5,378	9,207		<b>20,830</b>
<b>權益總額</b>	743,896	821,229	866,133	1,134,396		<b>1,534,703</b>

附註：

就呈列目的而言，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日並無重新表述有關武漢中建的綜合資產淨值。及後，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合資產淨值已透過載入武漢中建的財務資料而重新表述，猶如當前集團架構於整個呈列期間一直存在。

## 主要物業及物業權益詳情

### (a) 持作投資的物業

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號 海麗大廈辦公二層南側	辦公室	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號 海麗大廈的26個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市福田區福強路1040號 海濱廣場的21個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市南山區南山大道1070號 中海麗苑的94個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市海珠區濱江東路951-961號 中海錦苑的19個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區瑞金南路1號 海興廣場的26個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號 海麗大廈辦公二層東及西側	辦公室	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (a) 持作投資的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國上海市黃浦區瑞金南路1號海興廣場 4樓D5及D6-2室	辦公室	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區打浦路8號海華商廈2樓C2室	零售	租賃業權	100%
中國上海市徐匯區欽州南路8弄23及25號 中海馨園1樓01及02室及-1及1樓游泳池	零售	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市天河區中海康城花園 鈴蘭街1號20樓2001室	住宅	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國遼寧省大連市沙河口區金盾路 中海天賦山的107個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國山東省青島市市北區杭州路28號 中海臨安府的105個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省汕頭市龍湖區中信海濱花園 的154個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市嘉定區德園路1259弄溪岸瀾庭的 172個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市河西區黑牛城道與洞庭路交口的 天津四信里的1,232個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市河西區黑牛城道與洞庭路交口的 天津五福里的575個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市濱海新區塘沽京津塘高速公路與 威海路交口的天津濱海壹號的218個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市中海譽城 — 北苑洋房的 2,900個停車位	停車場	租賃業權	100%

# 中海物業集團有限公司

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室

電話：2988 0600

傳真：2988 0606

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

