



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

股份代號：2669

2017   
年報



物有所依   
業有所託

中海  
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  
官方網站



中海物業  
官方微信



# 目錄

## 公司概覽

---

公司資料	2
業務及財務摘要	4
集團介紹	6
2017年度焦點	10
2017年集團榮譽獎項	16
主席報告書	18
管理層討論及分析	28
人力資源及可持續發展	40

## 管治

---

企業管治報告	44
董事及高級管理層	62
董事會報告	69

## 財務資料

---

獨立核數師報告	93
綜合收益表	98
綜合全面收益表	99
綜合財務狀況表	100
綜合權益變動表	101
綜合現金流量表	102
財務報表附註	104
五年財務概要	175

# 公司資料

## 董事會

### 主席兼非執行董事

顏建國(主席)(於2017年6月13日獲委任)  
肖肖(主席)(於2017年6月13日辭任)

### 執行董事

楊鷗(行政總裁)(於2018年3月22日獲委任)  
王琦(副主席兼行政總裁)(於2018年3月22日辭任)  
羅肖  
史勇  
甘沃輝

### 獨立非執行董事

林雲峯  
孫國林  
容永祺

## 委員會

### 審核委員會

容永祺(主席)  
林雲峯  
孫國林

### 提名委員會

顏建國(主席)(於2017年6月13日獲委任)  
肖肖(主席)(於2017年6月13日辭任)  
林雲峯  
孫國林  
容永祺

### 薪酬委員會

孫國林(主席)  
顏建國(於2017年6月13日獲委任)  
肖肖(於2017年6月13日辭任)  
林雲峯  
容永祺

## 公司秘書

梁艷如(於2017年3月18日獲委任)  
高曉峰(於2017年3月18日辭任)

## 授權代表

顏建國(於2017年6月13日獲委任)  
楊鷗(於2018年3月22日獲委任)  
羅肖(顏建國的替任代表)  
甘沃輝(楊鷗的替任代表)

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

## 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22樓

### 法律顧問

#### 有關香港法律：

孖士打律師行

#### 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

企業傳訊部

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

### 公關聯繫

企業傳訊部

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

### 股份上市

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市  
(股份代號：2669)

### 財務日誌

末期業績公告：

二零一八年三月二十二日

暫停辦理股份過戶登記：

(i) 2018年股東週年大會

最遲送達股份過戶文件：

二零一八年五月三十一日下午四時三十分前

暫停辦理股份過戶登記手續：

二零一八年六月一日至

二零一八年六月七日

(ii) 建議末期股息

最遲送達股份過戶文件：

二零一八年六月十二日下午四時三十分前

暫停辦理股份過戶登記手續：

二零一八年六月十三日至

二零一八年六月十五日

2018年股東週年大會：

二零一八年六月七日

建議末期股息派發日：

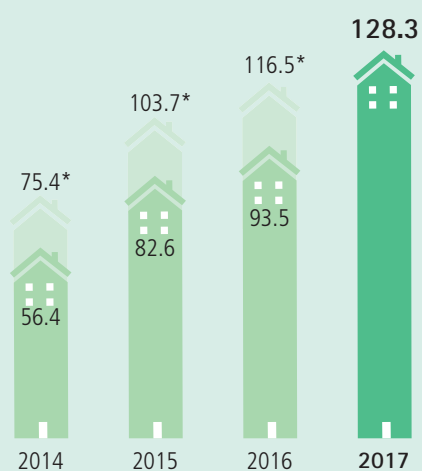
二零一八年六月二十九日

# 業務及財務摘要



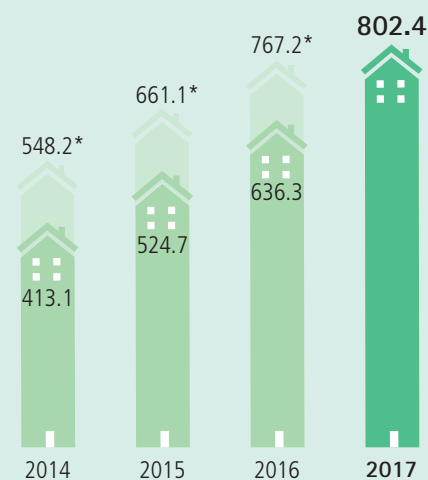
## 於年末所管理的 建築面積

(百萬平方米)



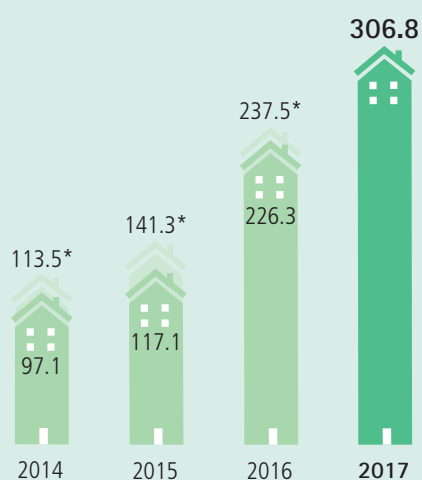
## 毛利

(港幣百萬元)



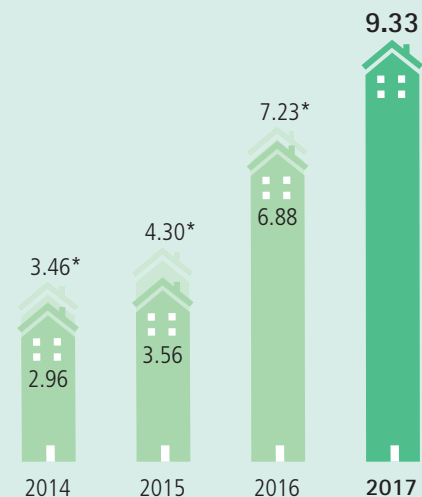
## 本公司擁有人應佔溢利

(港幣百萬元)



## 每股盈利

(港仙)



\* 根據合併會計法重新表述，有關詳情，請參閱「財務報表附註」附註3

## 業務及財務摘要 (續)

公式	二零一七年	二零一六年	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>128.3</b>	93.5	+37.3%
僱員人數	<b>30,014</b>	22,637	+32.6%
<b>收益 (港幣百萬元)：</b>			
- 共同控制業務合併前	<b>2,714.2</b>	2,563.4	+5.9%
- 共同控制業務合併後	<b>3,357.8</b>	3,296.7*	+1.9%
<b>盈利能力及回報率：</b>			
毛利 (港幣百萬元)：			
- 共同控制業務合併前	<b>712.5</b>	636.3	+12.0%
- 共同控制業務合併後	<b>802.4</b>	767.2*	+4.6%
本公司擁有人應佔溢利 (港幣百萬元)	<b>306.8</b>	237.5*	+29.1%
每股盈利 (港仙)	<b>9.33</b>	7.23*	+29.0%
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	30.6%*	N/A
<b>流動性：</b>			
銀行結餘及現金 (港幣百萬元)	<b>2,711.0</b>	2,417.3*	+12.2%
銀行借貸 (港幣百萬元)	<b>265.0</b>	310.0	-14.5%
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債總額	1.5*	-6.7%
資產負債比率	借貸總額 ÷ 本公司擁有人應佔 權益	38.0%*	N/A

N/A: 不適用

\* 根據合併會計法重新表述，有關詳情，請參閱「財務報表附註」附註3

# 集團介紹

## 企業遠景

追求卓越，成為中國物業界的標桿企業。

## 企業使命

為員工提供持續的職業發展空間；  
以高品質服務為客戶創造完美的人居享受。

以卓越表現持續引領行業發展；  
以公益、低碳、環保為己任。

## 企業理念

誠信經營、與時俱進，持續  
為客戶創造價值。

## 企業宗旨 與服務承諾

**工作宗旨：**客戶至上，服務第一

**服務承諾：**物有所依，業有所託

## 集團介紹

## 匠心拓市場，互聯促發展

中海物業集團有限公司(以下簡稱「中海物業」或「集團」)隸屬於中國建築集團有限公司旗下中國海外集團，是中國首批一級資質物業管理企業。中海物業最早可追溯到一九八六年，在香港成立，輔助並戰略性配合中國海外發展有限公司(以下簡稱「中國海外發展」)在香港的房地產發展。公司自一九九一年在中國內地開展物業管理服務。二零一五年十月二十三日，中海物業在香港聯交所主板上市，股票代碼：2669.HK，標誌著中海物業正式邁入國際資本市場。

一直以來，中海物業秉持「追求卓越，成為中國物業界的標桿企業」的企業願景，踐行「物有所依，業有所託」的服務承諾，發揚「精細、專業、誠信、和諧」的企業精神，以物業管理服務、增值服務為主要業務，經過多年的管理實踐和品牌積累，在物業管理的專業化、精細化道路上砥礪前行，公司分別就質量管理、客戶滿意度、環境管理獲ISO 9001：2008、ISO 10002：2004、ISO 14001：2004及職業健康安全管理體系OHSAS 18001：2007標準認證。



截至目前，公司已完成73座城市的全國戰略佈局，在管物業類型包括住宅、酒店、商業綜合體、超甲級寫字樓、政府物業等多種形式。香港方面，除了為中國海外發展的香港豪宅物業項目提供物業管理服務外，管理服務也覆蓋商業大廈、商場、大型屋苑、公共屋邨、私人物業、公共設施、出入境口岸、中央駐港機構辦公大樓及軍事用地等。公司旗下現有員工超過3萬人，簽約物業項目600多個，服務面積超過1.2億平方米，現已成為集全國性戰略佈局、國際化管理視野於一體的行業領導品牌。



## 集團介紹(續)

# 工匠體系 鍛造中海物業匠才

中海物業秉承「工科中海」的精工典範與務實的優良傳統，致力於精細、長效地做好樓宇硬件設備設施的維護與保養，增強物業保值增值的專業能力，通過設備機房標準化、集約化維保、設備設施三級保養機制及雙大班的管理模式，對設備設施全生命週期進行管理規劃，通過機房遠程監控系統、設備設施管理平台、集約化維保系統、能耗管控平台等信息化平台，形成全程無憂工程服務鏈體系。

中海物業積極構建「工匠體系」，從日常工作中打造「匠人、匠心、匠才」，發揚精益求精的工匠精神，開展技術專家認證、崗位資格認證、「安管教官」選拔、「金螺絲」、「金能手」等評選活動，抓好團隊建設和人才選拔工作，鼓勵創新，樹立工匠之榜樣，提升中海物業在物業管理行業的人才競爭力。





## 集團介紹(續)



## 以「興海物聯」為載體，構建科技物管服務體系

中海物業旗下子公司興海物聯是國內領先的智慧園區服務提供商，也是國家高新技術企業，為客戶提供涵蓋住宅社區、城市綜合體、商業寫字樓、酒店、產業園區等多類型項目建築智能化系統。從規劃、設計、實施、交付、運維到運營全流程工程服務，並將專業領域擴展到樓宇機電設備運維等配套服務，形成以深圳為中心覆蓋70餘城、600多個項目的全國業務佈局。

隨著物聯網、雲計算技術的快速發展，興海物聯依託中海物業強大的資源及平台優勢，積極打造「物聯網大數據平台+設備設施運維平台」雙核動力，提供基於雙平台的智慧園區整體解決方案，以卓越工程服務打造中海智慧社區，構建科技物管服務體系，進一步滿足業主美好生活需求並引領行業發展。

## 以「優你互聯」為載體，打造「優+」互聯網生態圈

互聯網已在逐漸改變客戶的居住環境及消費需求，為滿足客戶個性化、多樣化的服務需求，中海物業旗下深圳市優你家互聯網科技有限公司積極運用信息化技術提升服務質素，大力發展基於移動互聯網平台的多元服務，以物業基礎服務運營、社區資產運營、客戶資產運營、生活服務運營為四大業務主線，以資源利用、資產運營、服務提供為「三維產品組合」，以開放性、兼容性的「優+」互聯網生態圈作為運營載體，實現客戶、商戶、物業、合作方多方共贏，探索房屋經紀、家居裝修、到家服務、商品銷售、創新服務等業務增長點。通過各類服務資源整合，對物業服務的內涵和體驗進行了升級；同時結合社區場景，打造新型的商業生態服務體系，營造具有持久生命力的社區商業生態圈，進一步貼近客戶需求、提升客戶體驗，持續地進行產品迭代，共同精心打造中海智慧社區。



# 优你互联





# 2017年度焦點

1月

中海物業履行企業社會責任全力支持  
2017/18年度公益金百萬行



集團一如既往積極支持香港慈善活動，同事們及家屬齊心參與公益金百萬行，為香港的家庭及兒童福利機構籌款。

3月

第二屆中海物業技能杯大賽圓滿落幕

為弘揚企業工匠精神，提高基礎服務技能，提升服務品質及客戶滿意度，促進中海物業人才梯隊建設和儲備

幹部挖掘，中海物業集團籌備舉辦了第二屆「中海物業技能杯」大賽。



## 2017年度焦點（續）

### 4月

#### 「綠動中海•環保嘉年華」歡樂啟幕！

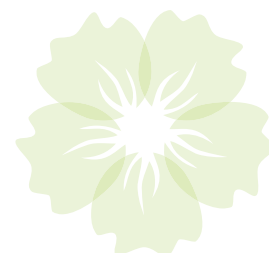
為宣導綠色環保公益理念，中海物業策劃了「綠動中海•環保嘉年華」主題社區活動，結合低碳生活理念，與愛心公益結合開展，探索創新環保形式，為客戶構建環保、健康、快樂、時尚的可持續性優質生活。



### 5月

#### 中海物業李剛、陳承躋身全國物業管理行業職業技能競賽前十強，被授予「全國住房城鄉建設行業技術能手」稱號

五月二十一日首屆全國物業管理行業職業技能競賽落幕，中海物業選手李剛、陳承憑藉紮實的技能水平以及良好的心態，從191名參與決賽的選手中脫穎而出，分別躋身電工組、物業管理組前十強，被授予「全國住房城鄉建設行業技術能手」榮譽稱號。



## 2017年度焦點（續）



### 6月

中海物業榮獲「2017中國物業服務百強企業」等多項榮譽

六月十六日，中海物業榮獲「2008-2017連續十年中國物業服務百強企業」、「2017中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」、「2017中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2017中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2017中國物業服務百強服務質量領先企業」等多項榮譽。

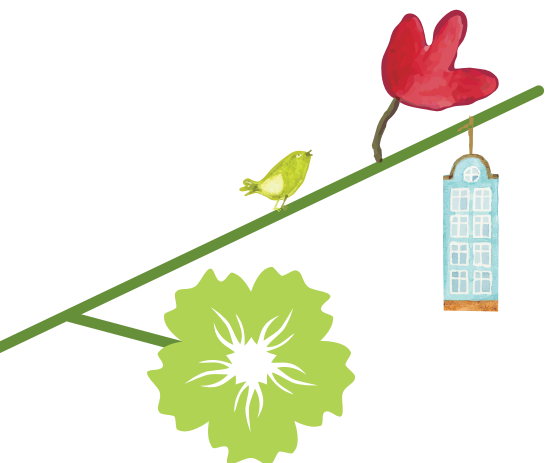


中海物業發佈首份《環境、社會及管治報告》

六月二十八日，中海物業發佈首份《環境、社會及管治報告》，以透明、公開的方式披露2016年在各個可持續發展議題上的行動和績效，展現公司在可持續發展道路上的策略與承諾。



## 2017年度焦點（續）



# 9月

中海物業再獲中國物業服務領先品牌  
(品牌價值人民幣48.9億元)

九月十四日，中海物業榮獲「2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2017中國物業服務品質領先品牌」兩項殊榮，品牌價值人民幣48.9億元。



中海物業蟬聯「中國藍籌物業企業」「卓越投資價值企業」兩項殊榮

九月二十六日，由《經濟觀察報》主辦的「創新與本源」— 2017年中國藍籌物業年會在北京隆重召開，中海物業再次以領先的服務品質和良好的發展前景獲得2017中國藍籌物業年會「中國藍籌物業企業」和「卓越投資價值企業」兩大殊榮。





## 2017年度焦點 (續)



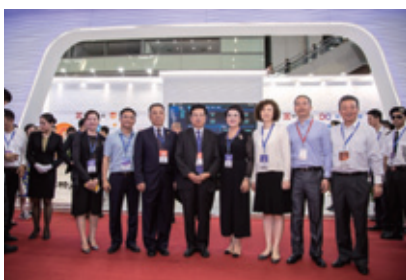
# 10月

### 中海物業參加首屆國際物業管理產業博覽會

十月十一日至十三日，中海物業參加了在深圳會展中心舉辦的首屆國際物業管理產業博覽會，中海物業展館以「人文+創新+互聯」為主題，向社會公眾及行業同仁展示了中海物業的綜合實力與專業品牌形象。



深圳市委常委、市政府黨組成員楊洪先生在中海物業集團團隊陪同下，參觀中海物業展館。



中國物業管理協會會長沈建忠先生，廣東省物業管理協會、深圳市物業管理協會及其他省市行業協會領導蒞臨中海物業展館。

### 中海物業收購中信物業全部股權

十月二十日，中海物業發佈公告，旗下全資附屬公司擬向中國海外發展全資擁有的中信房地產及北京中信房地產收購目標公司中信物業全部股權，作價人民幣1.9億元。收購於二零一七年十二月二十一日完成。

承讓方為中國海外發展有限公司及承讓方之附屬公司收購本公司之附屬公司，是於多國經營之房地產發展商。此項收購不影響本公司之全部資產或本公司之經營或財政狀況，亦不會對本公司之業務或財務狀況造成任何重大影響。

**中海物業**  
CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED  
中海物業集團有限公司  
(證券編號: 2688)

主要及關連交易  
以及  
持續關連交易

**收購事項**  
於二零一七年十月二十日，附屬公司(一家由本公司全資擁有的附屬公司)與該等賣方(由中國海外發展全資擁有的附屬公司)訂立買賣協議。據此，附屬公司將以現金總額為1.9億元(相等於約223.5百萬港元)收購該等賣方之全部股權。此項收購主要在於中國內地從事物業管理業務。

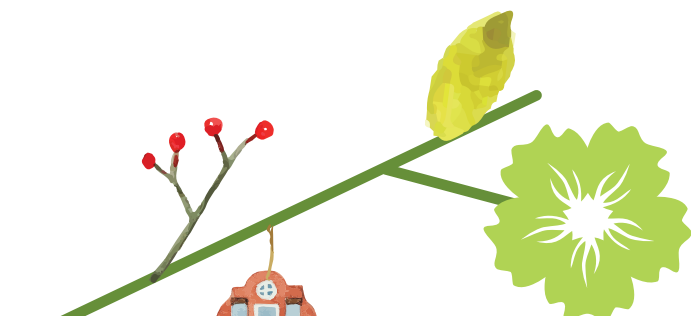
**持續關連交易**  
**中國海外發展與本公司**  
於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展與本公司之附屬公司訂立的買賣協議。內容有關於收購事項後目標集團將向中國海外發展集團提供的該等服務。

於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展與本公司之附屬公司訂立的買賣協議。以增加中國海外發展與本公司之附屬公司之業務及業績。

**中國海外發展與本公司**  
於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展與本公司之附屬公司訂立的買賣協議。內容有關於收購事項後目標集團將就該等事項向中國海外發展集團提供的該等服務。

於二零一七年十月二十日，中國海外發展與本公司訂立中國海外發展與本公司之附屬公司訂立的買賣協議。以增加中國海外發展與本公司之附屬公司之業務及業績。

## 2017年度焦點 (續)



### 12月

#### 中海物業六位項目經理榮獲「2017中國100標桿社區物業經理」

十二月十二日，由新浪財經、樂居、中房研協、《上海證券報》、《中國企業家》主辦的「2017中國100標桿社區物業經理」評選活動於北京舉辦頒獎典禮，最終獲獎名單正式公佈，中海物業六位優秀項目經理：馮智泉、楊曉冬、劉小紅、姚甲勇、劉東晨、劉洪濤，榮登榜單。



Commitment in  
Enhanced Environmental Disclosure  
in the next ESG report  
Awarded Year 2017



#### 中海物業榮獲「低碳關懷ESG標籤」

集團榮獲低碳想創坊頒發的「低碳關懷ESG標籤」，表揚中海物業對環保措施及關鍵指標建立良好基礎，不但是符合香港聯交所上市規則要求的重要步驟，並為進一步提升未來匯報水平而制定可信計劃的企業。

# 2017年集團榮譽獎項



## 獎項名稱

- 2017中國物業服務百強企業
- 2008-2017連續十年中國物業服務百強企業
- 2017中國物業服務百強企業綜合實力TOP10
- 2017中國物業服務百強企業服務規模TOP10
- 2017中國物業服務百強服務質量領先企業
- 2017中國物業服務百強滿意度領先企業
- 2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業及
- 2017中國物業服務品質領先品牌(品牌價值人民幣48.9億元)

## 頒獎機構

- 中國指數研究院
- 中國指數研究院
- 中國指數研究院
- 中國指數研究院
- 中國指數研究院
- 中國指數研究院
- 中國指數研究院





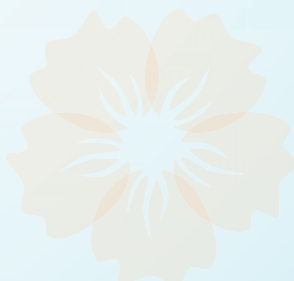


**獎項名稱**

- 中國藍籌物業企業
- 卓越投資價值企業
- 2017中國社區服務商TOP10
- 商界展關懷
- 深圳知名品牌(2017-2019年)
- 低碳關懷ESG標籤

**頒獎機構**

- 經濟觀察報
- 經濟觀察報
- 億翰智庫
- 香港社會服務聯會
- 深圳知名品牌評價委員會
- 低碳想創坊





# 主席 報告書



# 主席報告書



## 緒言

本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止之全年綜合業績。秉承以客為本之經營策略，透過與發展商及物業用戶的長期伙伴關係，我們成功贏取其肯定及支持，為中、港、澳地區提供優質物業管理服務。憑藉「中海物業」之強大品牌效益，本集團及時把握商機、加強資源運用及配置以應對業務風險，並作出多元化的業務擴張，在地域覆蓋及業務體量上持續發展。於二零一七年十月二十日，本集團與中國海外發展有限公司訂立買賣協議，以代價人民幣190.0百萬元(相等於約港幣228.9百萬元)，收購其主要於北京、天津、長沙、深圳、廣州、惠州、汕頭、青島、蘇州、中山、佛山、東莞、成都、重慶、大連、海口、黃山、廬山、三亞及珠海共約120項物業管理項目從事物業管理業務之子公司，新增管理規模達24.1百萬平方米。這些物業管理公司自二零一六年九月十五日已委託予本集團代為管理其業務運營。有關交易於二零一七年十二月二十一日完成。收購事項將擴闊本集團市場覆蓋率，產生潛在的協同效應，令本集團佔領更多中國內地物業管理市場之份額。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之物業管理業務遍佈香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)共73個城市及地區，為多達646個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達128.3百萬平方米，聘用員工30,014人。在管項目類別包括中、高端住宅／商業樓宇、商業綜合體、酒店及政府物業。

本集團多元化之業務環環相扣，相輔相成。除提供予物業用戶優質基本物業管理服務，例如：保安、維修及保養、清潔及綠化等令物業保值增值，維護發展物業良好口碑之專業服務外，在物業發展時期已與發展商建立起良好之業務基礎，提供完善之房地產開發全程物業管理服務，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，諮詢服務等，為發展商提供滿意之全程物業服務方案，並有助其推薦為發展完成後之專業物業管理公司。而透過良好之物業管理服務，奠定與服務社區緊密之信任關係，有助我們擴展基於移動互聯網平台的客戶資產運營和生活服務運營，發掘其潛在之龐大社區人口消費能力。



## 主席報告書

## 業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，計及收購物業管理項目後，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底未進行收購前增加37.3%或34.8百萬平方米至128.3百萬平方米。年內，接獲新增或續約之物業管理合約總額約達港幣828.4百萬元，而於二零一七年十二月三十一日之有指定到期日的物業管理服務之未完成合約總額則約為港幣1,530.5百萬元。

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。今年本集團的全年營業額為港幣3,357.8百萬元，較去年的港幣3,296.7百萬元(重新表述)上升1.9%，而經營溢利則為港幣437.5百萬元(二零一六年：港幣345.7百萬元(重新表述))，上升26.6%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為港幣306.8百萬元，較二零一六年的港幣237.5百萬元(重新表述)上升29.1%。每股基本及攤薄盈利為港幣9.33仙(二零一六年：港幣7.23仙(重新表述))，增長29.0%。股東權益平均回報率為36.7%(二零一六年：30.6%(重新表述))。

## 建議末期股息

在考慮本年度業績表現及本集團未來業務發展後，董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：港幣1.1仙)。連同已於二零一七年十月派發之中期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：港幣1.1仙)，本年度的股息總額將為每股港幣3.0仙(二零一六年：港幣2.2仙)。

建議末期股息須待本公司股東於二零一八年六月七日舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上批准。

## 主席報告書(續)

### 經營前景

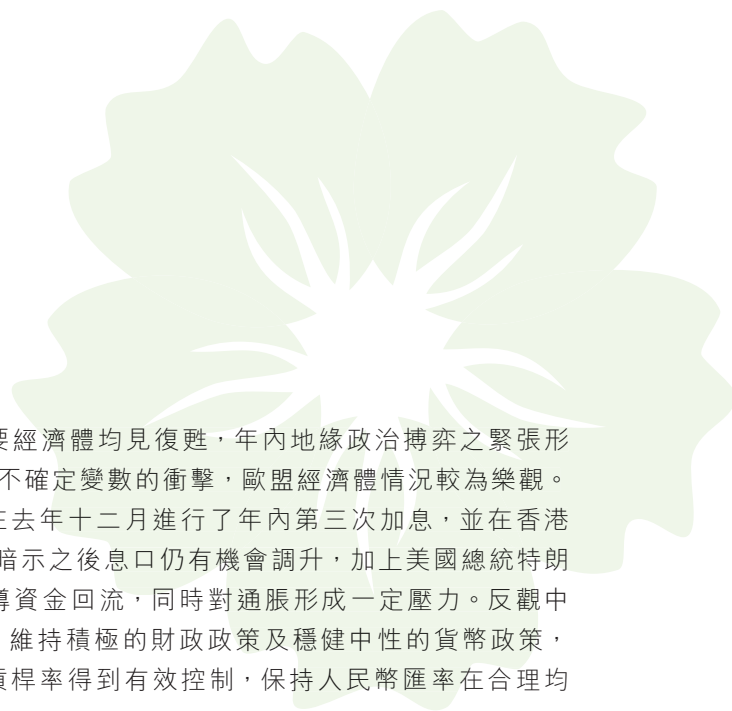
#### 整體經濟

持續多年的經濟陰霾於二零一七年之末稍露曙光，世界主要經濟體均見復甦，年內地緣政治博弈之緊張形勢亦稍為緩和。英國脫歐談判進程陸續順利開展，排除較多不確定變數的衝擊，歐盟經濟體情況較為樂觀。另一邊廂，美國聯儲局在經濟指標回復穩定後，一如預期在去年十二月進行了年內第三次加息，並在香港時間二零一八年三月二十二日凌晨2時宣佈再加息1/4厘，且暗示之後息口仍有機會調升，加上美國總統特朗普提倡的稅務改革，大幅下調美國企業利得稅，將可能引導資金回流，同時對通脹形成一定壓力。反觀中國，去年底中央經濟工作會議為二零一八年經濟工作定調，維持積極的財政政策及穩健中性的貨幣政策，並強調今後三年要聚焦防範、化解重大金融風險，使宏觀槓桿率得到有效控制，保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定。

目前，中國已形成世界上人口最多的中等收入群體，全年國內生產總值增速達6.9%，略高於國家制定之全年6.5%目標，通脹率維持在較低水平之1.6%，而人均可支配收入則按年錄得9.0%表面升幅，扣除價格因素後實質升幅為7.3%，反映人均收入與經濟發展速度匹配。而二零一八年作為十九大開局之年，中國將堅持穩中求進，以供給側結構性改革作為經濟工作主線內容，在資源分配上由市場起決定性作用，促進供求平衡，破除無效供給，降低實體經濟成本、制度性交易成本，激發各類市場主體活力，加強科技創新及優化傳統企業，提倡租購並舉的新住房制度以促進房地產市場平穩健康發展。中國經濟發展將進入由高速增長變成向高質量發展的新時代方向，在推進穩定增長步伐的同時，促改革、調結構、惠民生、防風險，保持經濟持續健康發展，加強和改善民生，達致全面建成小康社會。

#### 物業管理

近年來，隨著《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》的推進以及中國房地產市場持續發展，為物業管理行業提供了廣闊的發展空間。物業管理行業逐步由勞工密集，專注於傳統的物業管理服務向集約化、自動化、智能化、互聯化轉變，從基礎服務物業的提供者向服務的連接和整合者、平台的提供者轉型。物業管理企業正通過硬件設備智能化升級、移動互聯網技術應用等手段提升服務效率和效果，同時降低成本。共享經濟環境下的客戶多層次生活需求催生了多元化的增值服務發展空間，物業管理可通過縱向延伸介入房地產產業鏈，橫向整合生活服務類資源，通過對服務的創新與提升，實現物業服務領域的延伸，為企業帶來了新的利潤增長點。政府和行業的相關政策配套正逐步完善和放開，物業服務定價的市場化也將進一步推動物業管理行業健康發展。







## 主席報告書(續)

### 經營前景(續)

#### 物業管理(續)

在互聯網、物聯網等信息化技術與資本力量的推動下，物業管理行業正從高離散度狀態轉變出來，行業整合速度逐步加快，整合力度加劇，行業集中度提升明顯，進入跨越式發展階段，大型優質物業管理企業借助良好口碑、規模效應和盈利能力將獲得更大的發展空間。

#### 集團策略

本集團與主要競爭對手主要從品牌、服務質素、規模及盈利能力各方面競爭。我們專注於為客戶提供優質管理服務，針對客戶不同需求設計差異化的服務產品，打造良好的企業品牌形象；三十年服務沉澱，我們建立了完善的服務品質管控系統，通過了國際化服務標準體系認證，運用信息化技術提升服務質素，致力於持續提高客戶滿意度；在維持高質素服務的同時，我們通過信息化、智能化平台的搭建，提高勞動效率，控制管理成本，增加效益。

我們專注於中、高端住宅及商用物業的市場拓展，以持續增長我們的市場佔有率及擴大市場規模；二零一七年，除內生增長外，本集團透過合成增長，收購共約120項物業管理項目，總增長規模達34.8百萬平米，鞏固本集團作為中國內地領先物業管理公司之一的地位。

面對龐大社區人口的潛在消費能力，我們致力於持續開發多樣化的增值服務，以全方位的滿足廣大業主、租戶和使用者的各類服務需求；同時，利用新興的移動互聯網和物聯網技術大力開發線上平台，為客戶提供更加快捷、直觀的用戶體驗，提升我們在物業管理行業的整體競爭力。





## 主席報告書(續)

### 經營前景(續)

#### 集團策略(續)

作為中國領先物業管理公司之一，我們的使命是以卓越表現持續引領行業發展，以高品質服務為客戶創造完美的人居享受，通過完善的資產管理和運營實現客戶資產的保值增值，為員工提供持續的職業發展空間和愉悅的工作環境，憑藉良好口碑塑造品牌形象，及持續拓展物業市場，為股東創造價值。我們將通過以下主要業務戰略達到我們滿足客戶需求以及業務持續增長的目標：

- **以我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇**

通過專注於在中國主要城市、香港和澳門的中高端物業管理的核心競爭力，穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度。我們計劃通過擴大業務範疇為客戶提供更完善和多樣化的服務，打造差異化的服務產品，同時，借助我們在香港的高端物業管理經驗，積極拓展中國及海外高端物業及綜合用途物業管理市場，以實現此目標。

善用我們在中高端物業管理方面的專長，拓展與符合我們品牌形象和市場定位的物業發展商合作，特別是擴大商用物業的物業管理服務。此外，為擴大我們的業務範圍，我們將嘗試以滿足客戶多樣化生活需求和提高客戶滿意度為主旨的資產持有與長期運營，實現增值服務的多元化布局。

- **通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域**

我們將利用管理中高端物業方面的豐富經驗，致力於提供房地產開發全業務鏈的物業顧問服務，持續擴展顧問諮詢服務、專業技術顧問及全程物業顧問服務。我們將提供切合客戶要求的定制服務，如規劃設計評審、工程諮詢設計及設備選型服務，以達到降低開發成本及優化物業功能的目標。我們提供的管理專業技能包括物業管理方案設計及現代化品質管控技術，以協助提升管理效率及降低物業管理成本。同時我們將發揮平台優勢，橫縱向整合上下游資源及合作資源，開拓新的業務領域，如提供寫字樓、商用物業的租賃及運營服務。

## 主席報告書(續)

### 經營前景(續)

#### 集團策略(續)

- **通過多樣化的增值服務及線上線下平台提高居住體驗**

在提供高品質的基礎服務之外，我們始終致力於為廣大業主提供個性化、多樣化、專業化的增值服務，以滿足業主日益增長的消費需求。面對業主需求，我們提供房屋租售、產證代辦、新房裝修、翻新以及日常房屋、家電維修、洗車、養護服務；我們亦提供食品、家居用品零售、週期配送等購物服務，甚至上門清潔、家政等到家服務，旅遊、休閒等文娛服務也兼顧，以及迎合消費新趨勢例如養老、教育等創新服務，以求全方位滿足業主多元化的生活需求。

為了使業主便利精準的獲取各種服務，同時增強業主和中海物業作為專業物業管理人、業主和業主之間的聯繫，營建和諧、共生的社區氛圍，我們開發並上線了手機移動應用平台，使業主能夠通過手機進行繳費、報修、開門、訪客通話、進出停車場、查看物業通知公告等基礎服務，以及鄰里社交、活動參與、獲取新聞資訊，以及購物、消費等商業服務。

- **進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本**

我們密切關注客戶的需要，通過管理創新、技術革新，保證有效監控服務品質、提升管理效率，提高物業管理服務的核心競爭力。

自動化和標準化是我們提高成本效率和改善服務品質戰略的重要因素。我們將在管理過程中繼續貫徹實施智能化措施，並且在日常操作中加強標準化管理。通過智能化系統運用，如樓宇智慧訪客系統、停車場管理系統，以減低對勞動人手的依賴，有助於標準化服務提供，確保服務質素的一致性及盡可能減少人為失誤，從而鞏固我們的品牌及聲譽。我們秉持「精細」、「專業」的企業價值觀，對基礎物業服務管理標準與服務規範孜孜以求、持續提升。我們推動機房標準化在當地及全行業樹立物業管理之典範，讓中海物業成為「精品服務」的象徵。通過信息化戰略規劃，將標準化流程融入客戶關係管理、現場質量監督、設備設施管控、成本管控等系統，搭建支撐我們未來發展戰略的信息化管理平台，發掘面向未來數字化時代業務模式的創新能力。我們與高質素供應商和分包商保持緊密的聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性。

## 主席報告書(續)

### 經營前景(續)

#### 集團策略(續)

- **進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本(續)**

我們的工程專家團隊利用技術專長，在社區環保節能改造、設備運營維保及工程風險方面控制，發揮積極作用，近年獲得三項政府節能獎勵、兩項政府清潔生產獎勵、六項國家專利和兩項計算機著作權證書。未來，我們將持續強化成本控制、資源統籌，推進中海物業智慧社區搭建及智慧化管理，以最大程度提高服務品質及成本效益。

- **吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展**

我們採取一系列的人力資源策略吸引、培養和留住人才。三十年時間，我們擁有了一批專業、敬業、忠誠的職業管理團隊，為業務增長提供了人才保障。我們的管理人員在立足於自身培養的同時，通過「海之子」和「海納」計劃，吸納更多與公司發展戰略及企業文化相符的優質人才。

我們向各級管理人員(由基層員工至高管)制定培訓計劃，以應對彼等對不同技能的需要，並通過網絡學院為員工提供及時且具有吸引力的學習機會。為輔助我們的招聘及培訓工作，我們將繼續與專業院校、行業機構建立長期合作關係，進行人才規劃及建設不同的訓練營。

我們設計具備競爭力的薪酬及考核制度，通過定期的薪酬檢討、特殊崗位津貼、關鍵工作獎勵金、計件承包、集約化運維等多種方式，激勵員工多勞多得、提高員工的工作積極性、提升用工效率。此外持續實施多維度考核和公開競聘，提供更豐富的職業發展空間。

我們始終如一、堅持踐行「精益求精、專業執著」的工匠精神，積極構建員工「工匠體系」。圍繞「造匠人、育匠心、聚匠才」打造中海十八匠。通過「十八匠」大講堂，開展「追夢的蒲公英」、「海鷹計劃」等培訓活動，抓好基層員工團隊建設；通過「十八匠」舞台，舉辦技能杯大賽等，以競技方式鼓勵創新、選拔技術人才；通過「十八匠」註冊認證，輸出專業合格人才。二零一七年五月，在首屆全國物業管理行業職業技能競賽中，公司選手在全國行業精英中脫穎而出全部晉級決賽，兩名選手榮獲物業管理員組和電工組的前十強，被授予「全國住房城鄉建設行業技術能手」榮譽稱號，樹立了工匠之榜樣，彰顯了我們在物業管理行業的人才競爭力。



## 主席報告書(續)

### 經營前景(續)

#### 集團策略(續)

日常工作中，中海物業時刻謹記職業使命，積極參與社會公益建設，不僅在員工當中湧現了大批克己奉公、見義勇為的事跡，如：瀋陽安管團隊成功挽救碳中毒業主的生命；蘇州維修師傅不顧個人安危，奮勇擒匪，成功保護了業主生命財產安全；北京總工會授予項目負責人「首都勞動獎章」等。更積極發起投身「鄉村校園公益行」的愛心志願行動，深入貧困鄉村中小學校，針對校園教學設施設備的提升進行重點幫扶，為消弭城鄉教育差異作出切實貢獻。這些自發的員工個人優秀事跡不勝枚舉，這份企業社會責任感得到各界的肯定，這種精神值得全體員工不斷發揚、傳承、壯大。

二零一七年，我們憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平，連續榮獲多個行業大獎及榮譽獎項(詳情請參閱年報中「2017年集團榮譽獎項」部分)，從行業認可和業主肯定的視角再次印證了中海物業的口碑！未來我們將進一步運用信息化技術提升服務質素，通過管理創新及推廣應用智慧科技，加速「智能化」迭代，不斷增強資源整合、互惠、共生能力，滿足客戶持續增長的各類服務需求，為客戶提供更加優質、便捷的服務體驗！

### 致謝

本人在此謹向董事同仁、全體盡心盡力之員工及各忠實股東不懈的支持，致以衷心謝意。

#### 顏建國

主席及非執行董事





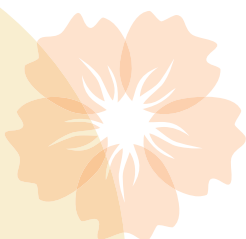


# 管理層 討論及分析



# 管理層討論及分析

73

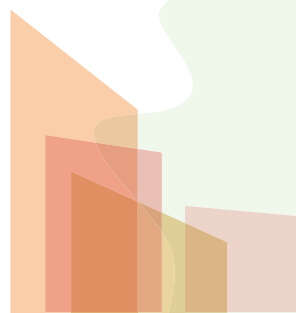


個城市及  
地區



管理物業的  
總建築面積

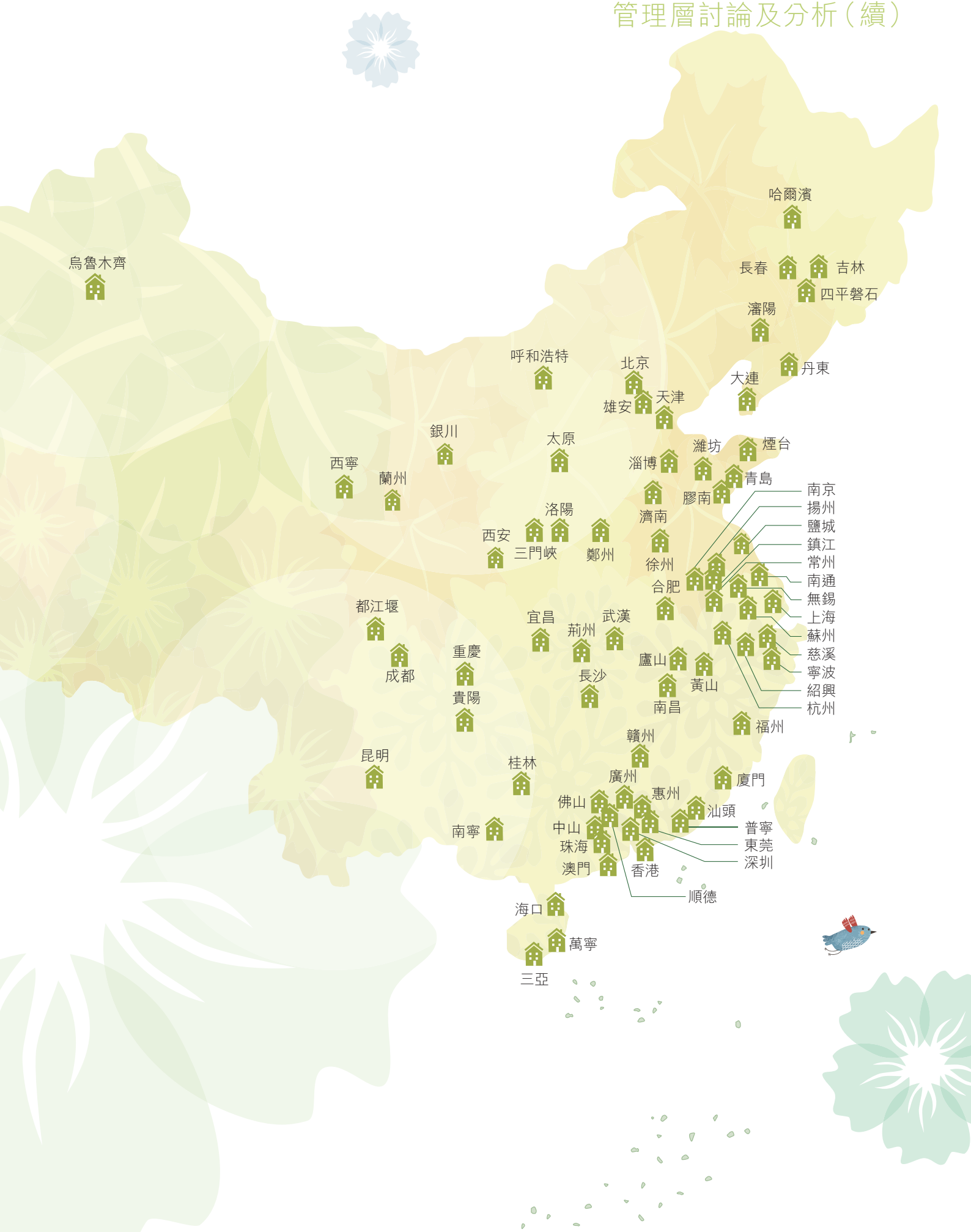
128.3



百萬平方米



## 管理層討論及分析 (續)



烏魯木齊

哈爾濱

長春 吉林  
四平磐石

瀋陽

大連 丹東

呼和浩特

北京 天津  
雄安

銀川

太原

西寧

蘭州

濰坊

煙台

青島

洛陽 鄭州

濟南

淄博

濰坊

膠南

徐州

合肥

南京

揚州

鹽城

鎮江

常州

南通

無錫

上海

蘇州

慈溪

寧波

紹興

杭州

西安

三門峽

鄭州

都江堰

成都

宜昌

武漢

荊州

長沙

廬山

黃山

南昌

重慶

貴陽

昆明

桂林

贛州

廣州

惠州

汕頭

廈門

南寧

佛山

中山

珠海

澳門

香港

順德

普寧

東莞

深圳

海口

萬寧

三亞



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧

#### 收入及營運業績

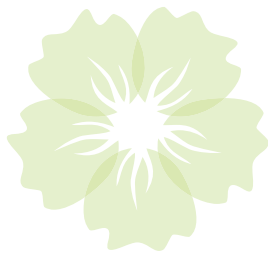
本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。於二零一七年，本集團以代價人民幣190.0百萬元（相等於約港幣228.9百萬元）向中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）收購於中國內地從事物業管理業務之約120項物業管理合約（「收購事項」）以擴展其地域覆蓋及業務體量。我們所管理的建築面積由去年年底的93.5百萬平方米上升37.3%至128.3

百萬平方米，升幅包括了因收購事項而新增之業務量24.1百萬平方米，進一步鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。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。二零一六年的比較數據亦因而被重新表述。

儘管年內我們的物業管理服務收益隨著我們的在管面積上升而獲得保證，惟升幅部分被以下原因抵銷：(i) 自二零一六年五月一日起，國內營業稅改徵增值稅試點擴大至生活服務業（「營改增」）；(ii) 於過往十二個月，

人民幣兌港元貶值的平均影響；(iii) 酬金制物業管理合同佔比上升；及(iv) 收購事項中前期物業管理收益下降。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度，整體收益只上升1.9%至港幣3,357.8百萬元，而去年為港幣3,296.7百萬元（重新表述）。若不計算收購事項之影響，則本年度收益為港幣2,714.2百萬元，較去年上升5.9%。





## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 收入及營運業績 (續)

另一方面，直接經營成本上升1.0%至本年的港幣2,555.4百萬元，與收益升幅一致，去年為港幣2,529.5百萬元(重新表述)。

於二零一七年，隨著收購事項帶來的業務量，毛利在新的基礎上較去年經重新表述的金額進一步增加4.6%至港幣802.4百萬元(受合併會計法影響，二零一六年的毛利增加20.6%至港幣767.2百萬元(重新表述))。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利率增進至本年的23.9%，去年為23.3%(重新表述)，主要由於(i)酬金制物業管理服務的分部收益佔比上升；(ii)加強了合理的成本控制；及(iii)增值服務收益佔總收益的佔比上升。

其他淨收入及收益升幅較大，達61.2%至港幣47.8百萬元(二零一六年：港幣29.7百萬元(重新表述))，其中，來自利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻分別為港幣38.5百萬元及港幣6.9百萬元(二零一六年：分別為港幣18.0百萬元(重新表述)及港幣8.6百萬元(重新表述))。利息收入上升，主要受惠於較去年為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

年內，優化資產配置後，部分自用物業已轉作收租用途，令投資物業賬面值由去年的港幣66.6百萬元上升至本年的港幣106.1百萬元。而本年投資物業之公允價值變動收益為港幣6.9百萬元(二零一六年：港幣0.8百萬元)。

扣除本年的行政費用港幣419.6百萬元(二零一六年：港幣451.9百萬元(重新表述))後，經營溢利上升26.6%至港幣437.5百萬元(二零一六年：港幣345.7百萬元(重新表述))。行政費用下跌主要由於(i)提升效率令成本下降；(ii)受收購事項影響，二零一六年針對被收購項目而對管理架構整合及員工安置計劃而所作的一次性離職補償計提(合共約港幣23.0百萬元；其中，計入行政費用的成本為港幣14.0百萬元)；及(iii)來自一間內地子公司的已收／應收股息款項，因於年底時人民幣升值而計入的滙兌收益港幣21.2百萬元(二零一六年：滙兌虧損港幣8.6百萬元)。惟以上之正面影響部分受二零一六年改善了應收款及代墊款及時回收程序的管控，而作出一次性淨減值沖回共港幣33.4百萬元而抵銷。

所得稅費用較去年增加16.2%至本年的港幣121.6百萬元(二零一六年：港幣104.6百萬元(重新表述))，主要由於除稅前溢利上升所致。而就一間中國附屬公司派發股息的預扣所得稅港幣8.7百萬元(二零一六年：港幣11.8百萬元)已於本年入帳。

總結，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升29.1%，達港幣306.8百萬元(二零一六年：港幣237.5百萬元(重新表述))。





## 管理層討論及分析 (續)



### 分部資料

#### 物業管理服務

於二零一七年，我們所管理的建築面積由去年年底的93.5百萬平方米上升37.3%至128.3百萬平方米，升幅包括了因收購事項而新增的業務量24.1百萬平方米。透過產品定位諮詢、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等全程物業服務方案予發展中物業，我們既能增加收益，亦可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之92.2% (二零一六年: 93.1% (重新表述))，較去年輕微增加0.9%至港幣3,094.7百萬元 (隨著收購事項帶來的業務量，受合併會計法影響，二零一六年的物業管理服務收益增加31.4%至港幣3,067.7百萬元 (重新表述))。收益放緩，部分受合併會計法下，基數大幅上調所影響，若不計算收購事項的影響，則本年度物業管理服務分部之收益仍較去年上升5.0%至港幣2,451.1百萬元。另外，部分收益受以下原因抵銷：(i) 營改增所帶來的影響；(ii) 於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的平均影響；(iii) 酬金制物業管理合同佔比上升；及(iv) 收購事項中前期物業管理收益下降。

## 管理層討論及分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業管理服務 (續)

於截至二零一七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86.1%及7.3% (二零一六年：分別佔84.5% (重新表述) 及6.3% (重新表述))。其他物業管理服務，包括 (為物業發展商提供) 交付前服務及協助入伙服務，佔分部收益餘下之6.6% (二零一六年：9.2% (重新表述))。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年的21.1% (重新表述) 稍微增進至本年的21.3%。因此，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部的毛利比去年上升2.0%，達港幣660.6百萬元 (隨著收購事項帶來的業務量，受合併會計法影響，二零一六年的物業管理服務毛利增加25.3%至港幣647.6百萬元 (重新表述))。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本年度物業管理服務分部利潤上升11.5%至港幣328.9百萬元 (二零一六年：港幣295.0百萬元 (重新表述))。分部業績的改善主要由於提升了效率而減低了行政費用及較去年為高之現金水平及更有效之庫務資金管理而帶來利息收入上升。此外，本年並無於二零一六年應收款及代墊款一次性淨減值沖回及因收購事項而針對被收購項目而對管理架構整合及員工安置計劃而所作的一次性離職補償計提。



#### 增值服務

客戶對我們傳統物業管理服務的認可，有利於擴大我們的社區租賃、銷售及其他服務予我們所管理物業的住戶及租戶，以提升客戶的生活品質。我們的線上線下平台服務開始把我們的產品供應及社區租賃、銷售及其他服務業務的營銷渠道變得更多元化。這些服務涵蓋(i)基本服務，包括社區服務收入，涉及公共資源使用及物業輔助服務等；(ii)「智能」服務，如訪客預約及停車場空位查詢系統；及(iii)其他服務，如顧問服務、房屋經紀及其他代理服務、團購及家居協助服務等。

## 管理層討論及分析(續)



### 分部資料(續)

#### 增值服務(續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益的7.8% (二零一六年：6.9% (重新表述))，並增加14.9%至港幣263.1百萬元(二零一六年：港幣229.0百萬元)。增值服務分部之毛利率於年內增加至53.9% (二零一六年：52.2%)，毛利由二零一六年的港幣119.6百萬元增加18.6%至二零一七年的港幣141.8百萬元，主要原因是我們持續推進線上線下業務，並擴大了社區租賃、銷售及其他服務予我們所管理物業的住戶及租戶，以提升客戶的生活品質。

本年度增值服務之分部利潤，於扣除分部費用及計入投資物業之公允價值變動收益後，較去年上升27.6%，達港幣130.4百萬元(二零一六年：港幣102.2百萬元)。

#### 流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適的借貸和充足的現金水平。於二零一七年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣873.9百萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣1,008.5百萬元(重新表述))。

銀行結餘及現金上升12.2%至港幣2,711.0百萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣2,417.3百萬元(重新表述))，其中人民幣佔92.4%，而港幣／澳門幣則佔7.6%。

有關款項遠高於港幣550.0百萬元長期循環貸款額度中，無抵押總借貸港幣265.0百萬元。其中，貸款還款期於一至兩年內及於兩至五年內到期之金額分別為港幣160.0百萬元及港幣105.0百萬元。本集團於二零一七年十二月三十一日處於淨現金狀況，其資產負債比率(借貸總額除以本公司擁有人應佔權益)為31.0%。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.56%。

#### 資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，資本開支(主要為新添之車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備及軟件系統)為港幣17.2百萬元。

#### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於二零一七年十月二十日，本集團全資附屬公司 — 中海物業管理有限公司作為買方，與該等賣方(由中國海外發展全資擁有的該等附屬公司 — 中信房地產集團有限公司及北京中信房地產有限公司)訂立買賣協議，據此，受買賣協議之條款及條件所規限，買方同意以代價人民幣190.0百萬元(相等於約港幣228.9百萬元)向該等賣方購買中信物業服務有限公司(以下簡稱「中信物業」)全部股本權益(「收購事項」)。

中信物業及其附屬公司主要在中國內地從事物業管理業務，為中國20個城市約120項物業提供物業管理服務。



## 管理層討論及分析（續）



### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃（續）

收購事項及據此擬進行之交易已於二零一七年十二月十二日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准，而中信物業全部已發行股份亦已於二零一七年十二月二十一日由賣方正式完成轉讓予買方。

收購事項詳情已於本公司於二零一七年十月二十日之公告及於二零一七年十一月二十四日之通函中披露。

除上述披露者外，於截至二零一七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)

### 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 brand 知名度、(ii)建立及維持我們的內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，我們提供有系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。



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

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

#### 3. 匯率波動風險的監控

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

本集團一方面將緊密監察人民幣匯率的波動，並會考慮適當之貨幣對沖政策以減少明顯的匯率風險，並在適當時候進行有關對沖安排。

## 管理層討論及分析（續）

### 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。

### 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。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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70.6百萬元。

除上文所披露外，於二零一七年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。

### 報告期後重大事項

於截至二零一七年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

### 僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用約30,014名員工（於二零一六年十二月三十一日：28,478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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣1,842.4百萬元（二零一六年：港幣1,812.6百萬元（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。





# 人力資源 及可持續發展





# 人力資源及可持續發展

## 廣納英才

集團一直以來秉持「員工是企業最大的財富，是企業可持續發展的關鍵因素」的人才理念。年內，為配合本集團高速的發展步伐，從不同渠道全面加強優秀人才的引進，成功吸納優質人才，為集團總部及各級公司補充儲備梯隊人員。進一步保證公司長期、穩定人員梯隊建設和人員保障，為公司業務拓展奠定堅實、可持續發展的良好基礎。



海納社會招聘



與高校戰略合作



應屆畢業生招聘



安管員培訓

## 員工培訓及發展

中海物業集團堅持以人為本，注重員工培養和個人成長，以打造團隊核心競爭力、提高員工個人綜合素質、管理能力及專業能力為目標，針對集團各層次人才(後備人才、梯隊人才、潛質人才、一線骨幹人員等)制定培訓計劃，以應對彼等對不同技能的需要。通過開展一系列的培訓活動，積極營造和諧、健康的團隊氣氛，營造活躍的學習氛圍，以提升士氣及對本集團的歸屬感。

## 人力資源及可持續發展（續）



客服人員锤炼

### 員工培訓及發展（續）

培訓組織形式包括各類人才锤炼營、素質拓展訓練、短期異地交流學習、視訊會議、研討等，並通過在線培訓考核系統、現場培訓考核方式評估與反饋培訓效果。

年內，本集團針對各類崗位人員舉辦了九百餘次專項培訓，培訓參與累計一萬八千餘人次，另有舉辦日常培訓三萬二千餘個小時。有效促進了員工學習與成長，提升履職能力，為集團業務發展提供充足而優質的人力資源保障。



員工戶外拓展訓練



應屆畢業生迎新營



員工春季登山活動



項目經理锤炼

### 員工關愛

集團注重以人為本，集團總部及各級單位專設聯誼會組織和各類興趣小組，通過組織豐富多彩的員工聯誼活動，有效緩解員工工作壓力。同時集團注重營建良好的人際關係與正面的公司氛圍，亦協助員工在工作與生活之間取得平衡，並有效提升員工的滿意度和對本集團的歸屬感。



# 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(「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，並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。

於截至二零一七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」)附錄十四企業管治常規守則(「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

於截至二零一七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：

*主席及非執行董事：*

顏建國先生 (主席，於二零一七年六月十三日獲委任)

肖肖先生 (主席，於二零一七年六月十三日辭任)

*執行董事：*

楊鷗博士 (行政總裁，於二零一八年三月二十二日獲委任)

王琦女士 (副主席兼行政總裁，於二零一八年三月二十二日辭任)

羅肖先生 (副總裁)

史勇先生 (副總裁)

甘沃輝先生 (財務總監)

*獨立非執行董事：*

林雲峯先生

孫國林先生

容永祺先生

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。董事會主席負責為本集團提供策略性意見及制定發展規劃，而行政總裁則負責本集團的整體策略方向、管理及業務營運。

#### A4. 委任、重選及罷免董事

本公司的組織章程細則(「細則」)已載明有關委任、重選及罷免董事的程序及步驟。

所有董事(包括非執行董事)均已與本公司訂立聘用書或服務合約(視情況而定)，為期三年，惟須按照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。

根據細則第84(1)及84(2)條，史勇先生、林雲峯先生及孫國林先生將於應屆股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上輪值退任及根據細則第83(3)條，楊鷗博士任期將直至二零一八年股東週年大會。彼等均合資格且願意於二零一八年股東週年大會上膺選連任。

#### A5. 董事會成員多元化

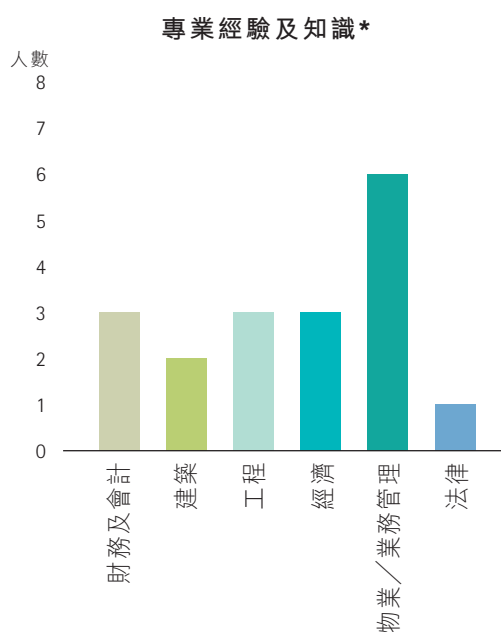
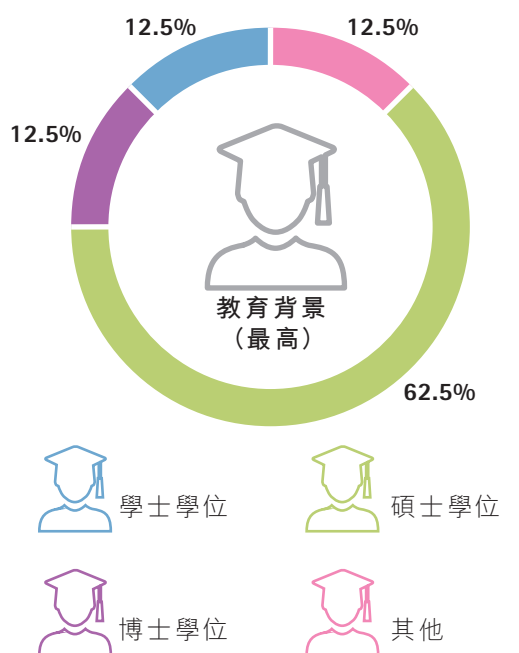
董事會一直維持著對本集團的業務及目標以及行使獨立判斷而言乃屬適當的必要技能及經驗平衡。獨立非執行董事為董事會帶來不同的業務及財務專長、經驗及獨立判斷，彼等受邀於本公司董事會委員會任職。獨立非執行董事透過出席董事會會議以及率先管理涉及潛在利益衝突的事宜及／或於董事會委員會任職，一直對本公司的有效方針作出貢獻，並提供充分的制衡以保障本集團及股東的利益。

## 企業管治報告 (續)

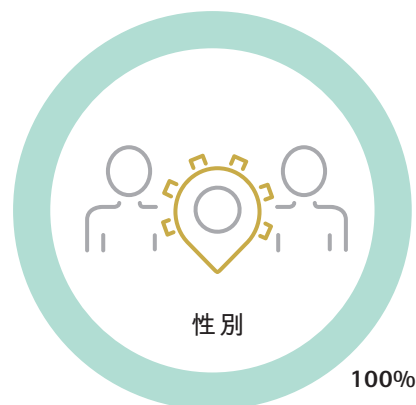
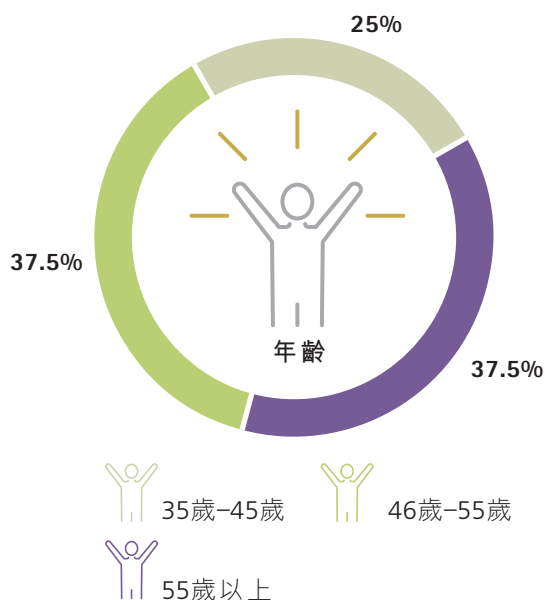
### A. 董事會 (續)

#### 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)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，董事會由八名董事組成，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62至68頁的「董事及高級管理層」一節：



\* 若干董事擁有多種專業經驗及知識。



男性

## 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。提名委員會將每年檢討有關政策，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，本公司已自本公司董事收到以下記載截至二零一七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(於二零一七年六月十三日獲委任)	B, C
肖肖先生(於二零一七年六月十三日辭任)	不適用
楊鷗博士(於二零一八年三月二十二日獲委任)	不適用
王琦女士(於二零一八年三月二十二日辭任)	B
羅肖先生	B
史勇先生	B
甘沃輝先生	A, B
林雲峯先生	A, B
孫國林先生	A, B
容永祺先生	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，董事會舉行了四次定期會議，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。

本公司會於每次董事會會議舉行前發出至少14天的正式通知。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

董事出席於二零一七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	審核		薪酬		提名	
	董事會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	股東大會
<b>非執行董事：</b>						
顏建國先生(於二零一七年六月十三日獲委任)	2/2	不適用	0/0	1/1		1/2
肖肖先生(於二零一七年六月十三日辭任)	3/4	不適用	2/3	1/2		1/1
<b>執行董事：</b>						
楊鷗博士(於二零一八年三月二十二日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用		不適用
王琦女士(於二零一八年三月二十二日辭任)	6/6	不適用	不適用	不適用		3/3
羅肖先生	6/6	不適用	不適用	不適用		3/3
史勇先生	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>						
林雲峯先生	6/6	4/4	3/3	3/3		3/3
孫國林先生	6/6	4/4	3/3	3/3		3/3
容永祺先生	6/6	4/4	3/3	3/3		3/3

附註：

(i) 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。

(ii) 於二零一七年年內舉行的股東大會包括一次股東週年大會及兩次股東特別大會。

此外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司前任主席肖肖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以討論企業管治及其他事宜。

## 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」)作為本公司董事買賣本公司證券的自身守則。本公司亦已為可能掌握本公司及／或其證券的內幕消息的有關僱員確立書面指引(「僱員書面指引」)以規管有關證券交易，其條款並不寬鬆於標準守則。

經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事已確認，彼等已於年內一直遵守標準守則所載規定。本公司並無發現有關僱員未遵守僱員書面指引的任何事件。

倘本公司獲悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將預先知會其董事及有關僱員。

#### 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。

於截至二零一七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(肖肖先生於二零一七年六月十三日辭任董事會主席後，顏建國先生於同日獲委任為董事會主席)、孫國林先生、容永祺先生及林雲峯先生。委員會主席為孫國林先生。

## 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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開三次會議，並已進行以下主要工作：

- 已檢討了本集團的薪酬及福利政策，以及全體董事及高級管理層的薪酬待遇(包括花紅及福利)；
- 已檢討了一名執行董事及一名高級管理層的建議薪酬待遇，並向董事會建議批准該等建議；及
- 已檢討了一名新任非執行董事的建議董事袍金，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本企業管治報告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二零一七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13及附註35(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、孫國林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。

於截至二零一七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：

- 檢討並批准截至二零一七年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 討論並省覽二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七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二零一七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(前稱為「中國建築工程總公司」)(「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；
- 檢討及討論由本公司委聘的羅兵咸永道會計師事務所對本集團的風險管理系統(就設計、實施及風險識別、評估及減低風險措施)進行全面檢討而編製的風險管理報告；
- 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）

- 檢討本集團截至二零一六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及其相關核數費用。

各委員會成員的會議出席記錄載於本企業管治報告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。審核委員會審閱了該等確認並知悉於截至二零一七年十二月三十一日止年度，中建集團及中建股份各自均遵守不競爭契據。

#### 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（肖肖先生於二零一七年六月十三日辭任董事會主席後，顏建國先生於同日獲委任為董事會主席）、孫國林先生、容永祺先生及林雲峯先生。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。

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、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。於必要時，亦可委聘外部招聘專業人士執行甄選程序。

## 企業管治報告(續)

### B. 董事委員會(續)

#### B3. 提名委員會(續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開三次會議，並於會議中進行以下主要工作：

- 建議董事會委任顏建國先生為董事會主席兼非執行董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 建議董事會重選退任董事；及
- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)。

各委員會成員的會議出席記錄載於本企業管治報告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二零一七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。

### 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。



## 企業管治報告(續)

### D. 風險管理及內部監控(續)

#### 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。
- **監察審計部**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。

#### 風險管理及內部監控系統運行情況

本集團透過委聘普華永道會計師事務所(「普華永道」)提供風險管理諮詢服務，並已於2016年底完成搭建風險管理體系框架工作。集團的風險管理工作實行分層管理，透過綜合由上而下以及由下而上的方針，識別風險管理程序、評估分析及排序風險等級。

於年內，本集團進行了年度風險評估工作，在評估過程中主要是從五大風險類別即商業／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重要風險點，並採取相關舉措應對可能存在的風險，主要如下：

1. 設立品牌運營及宣傳策劃部，增設品牌總監一職，獨立負責「中海物業」品牌體系搭建及管理，並發佈監管及完善管理層對集團媒體傳播、危機事件潛在風險的監測的政策。
2. 本集團通過組織經營管理戰略分析會議，研討集團的戰略方向，透過收集內外部環境、客戶需求變化的資料，根據具體情況進行戰略調整及更新。

## 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)

3. 專業管理及智能化部通過推行一系列的活動以提高本集團及附屬各級單位的應急處理能力和風險防範能力，如頒佈《突發事件應急處理工作手冊》，明確突發事件風險處理程序，並通過多項活動降低或消除社區安全風險。
4. 品質管理及市場開發部進行了同行對標準企業的調研，深入分析企業的競爭優勢，發佈了《中海物業市場拓展業務工作指引及激勵辦法》，明確了中海物業市場拓展思路，實現有品質的市場擴張。
5. 人力資源及行政管理部以「後備人才」、「梯隊人才」、「潛質人才」三支人才隊伍建設為重點工作，以完善人才梯隊的建設機制，相繼出台各類辦法保障合理配置人才資源。
6. 增值服務及互聯網運營部通過行業調研，分析自身優勢，制定了各業務線的發展方向及策略，定期召開全國多種經營業務線業績分析會議，及時瞭解業務動態及發展趨勢。
7. 信息中心開展了一系列信息化規劃和執行工作，以應對系統升級、網絡安全、保證信息共享溝通等需求，並開展了應用系統建設工作，包括內網門戶系統升級、財務系統升級等工作，提升各級組織的工作效率和協同效益。
8. 按期統計關聯交易累計額度；各業務部門在合同評審過程中對關聯交易進行識別，進行額度檢討，對未來三年的聯連交易額度進行測算，根據本公司的潛在業務需求提前向聯交所申報新的額度。通過外聘普華永道核數師經審閱關聯交易發表意見，通過集團內部的交互審核與檢查，監督交易規範操作。

綜合而言，本公司已針對關鍵風險分別採取對應的防範措施，可見相關的控制活動及監控措施已融入業務流程當中，務求控制、防範、減弱可能存在的風險。

## 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）

監察審計部承擔內部審計職能，負責制定審計計劃，於本年實施多次常規性監督活動以及專項檢查，監督範圍包括但不僅限於財務、業務、合規性等方面。通過獨立性行動協助董事會及審核委員會持續監督本公司的風險及內部監控系統運行，識別運行缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核委員會及董事會匯報，並制定整改計劃及釐清責任人，責任人將獲通知其監控不足之處進行修正，且適時跟進，確保情況得到改善。

#### 年度確認

於回顧年度內，風險管理報告和內部審計報告均至少每半年提交審核委員會審議，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，就本公司風險管理及內部監控系統（包括財務監控、運營監控及合規監控）是否有效進行年度檢討，且一致認為本集團截至二零一七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及程序有效及足夠。本集團將會繼續強化企業風險管理框架和執行情況，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。

### E. 公司秘書

根據上市規則第3.29條，本公司的公司秘書於截至二零一七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。

## 企業管治報告（續）

### 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二零一七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。

就截至二零一七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、持續關連交易及收購物業管理業務的專業服務）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	5,527
— 非審計服務	1,822
總計：	7,349

### G. 組織章程文件

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，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。

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)

## 企業管治報告（續）

### H. 與股東及投資者溝通（續）

#### (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。股東大會通告連同股東通函以及其他文件將於股東週年大會舉行前至少21個完整日及股東特別大會舉行前至少14個完整日寄發予股東。

年內，本公司共舉行一次股東週年大會及兩次股東特別大會。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：

#### I.1. 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。

#### I.2. 股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法或細則，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。

## 企業管治報告(續)

### I. 股東權利(續)

#### I.3. 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。

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

## 非執行董事

### 顏建國先生

#### 主席兼非執行董事

五十一歲，自二零一七年六月十三日起獲委任為本公司主席兼非執行董事，提名委員會主席及委員，薪酬委員會委員以及授權代表。顏先生一九八九年畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。顏先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司(前稱為「中國建築工程總公司」)(「中建集團」)，曾兩次獲派駐中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，股份代號：688，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海地產深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐中國海外發展工作，歷任中海地產廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、中海地產董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中建集團工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、首席資訊官及助理總經理等職務。顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司(股份代號：960，於聯交所上市)，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一六年十二月七日再次加盟中國海外發展，並獲委任為執行董事兼行政總裁，二零一七年一月一日生效。顏先生於二零一七年五月八日獲選為中國海外發展主席，二零一七年六月十三日生效。顏先生亦獲委任為中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：81，於聯交所上市)(「中海宏洋」)主席及非執行董事，自二零一七年六月十三日起生效。顏先生現時為本公司的控股股東中國海外集團有限公司的常務董事及副總經理。顏先生擁有約28年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

## 執行董事

### 楊鷗博士

#### 執行董事兼行政總裁

現年四十歲，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。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。彼於二零零一年十二月取得證券從業資格，高級經濟師職稱(於二零零九年十二月取得工商管理專業高級經濟師職稱及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，楊博士亦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。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(於聯交所上市，股份代號：2007)四川區域的總裁。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16年房地產開發及物業管理行業經驗。

## 董事及高級管理層 (續)

### 執行董事 (續)

#### 羅肖先生

##### 執行董事兼副總裁

四十五歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。羅先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團的監督、財務及資訊管理事宜。羅先生畢業於中國中南財經政法大學，分別獲得經濟學士(會計學)學位及工商管理碩士學位，並為合資格高級會計師。於加入本集團前，彼在中建集團審計局工作，出任中國海外集團有限公司的監察審計部助理總經理及副總經理，中國海外發展旗下一間附屬公司效能監察部總經理，中國海外發展效能管理部總經理，主要負責業務的監督及審計工作。羅先生曾為中國海外發展客戶關係部總經理，中海物業管理有限公司(「中海物業管理」)監事，並於二零一二年八月起擔任副董事長，負責監督本集團於中國的物業管理業務的財務及法律事宜。羅先生於財務、審計及企業管治方面擁有約21年經驗。

#### 史勇先生

##### 執行董事兼副總裁

四十九歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。史先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團的人力資源及行政管理事宜。史先生畢業於中國天津大學，持有土木工程及技術經濟雙學士學位，為合資格高級經濟師。於加入本集團前，史先生在中建集團人力資源部工作，其後歷任中國海外集團有限公司及其附屬公司及中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)出任多個職位，包括中海興業(西安)有限公司副總經理、深圳中海地產有限公司副總經理以及中山市中海房地產開發有限公司總經理。史先生曾為中海宏洋綜合管理部總經理，以及擔任中海宏洋旗下一間附屬公司的董事。彼於二零一五年五月起參與本集團人力資源事務。史先生於企業人力資源管理方面擁有約25年經驗。

#### 甘沃輝先生

##### MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監

五十四歲，自二零一五年六月獲委任本公司執行董事兼副財務總監。甘先生於二零一七年十二月十三日擢升為本公司財務總監。彼亦為本公司之若干附屬公司董事。彼負責本集團的財務管理事宜。甘先生為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。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。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曾任職於一間聯交所主板上市公司，而彼之最後職位為集團財務總監。二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，彼在中海宏洋的最後職位為財務及資金部(香港)總經理。於二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日期間，彼出任香港浸會大學持續教育學院商業及資訊科技課程諮詢委員會委員，現為香港非牟利組織香港版畫工作室有限公司的受託人。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾30年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

### 獨立非執行董事

#### 林雲峯先生

太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事

六十歲，於二零一五年十月九日獲委任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。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政府委任為太平紳士，並於二零一二年九月成為深圳市註冊建築師協會會員。

彼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；於二零一四年成為香港中文大學建築學院兼任教授；自二零一二年四月起成為香港房屋委員會委員、其建築小組委員會主席及其策略規劃小組委員、自二零一四年九月起成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成為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成為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為環境局能源諮詢委員會成員。

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香港大學城市規劃理學碩士學位。

## 董事及高級管理層(續)

### 獨立非執行董事(續)

#### 孫國林先生

*銅紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士、獨立非執行董事*

七十一歲，於二零一五年十月九日獲委任本公司獨立非執行董事。孫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。彼於物業管理方面擁有逾42年經驗，並於一九七零年至一九九七年期間服務於新昌地產管理有限公司，最後職位為董事兼總經理。孫先生於一九九七年加入恒基兆業地產有限公司(股份代號：12，一家於聯交所主板上市的公司)，並自二零零二年一月起出任該公司執行董事。彼過往曾於一九九九年七月出任恒基兆業發展有限公司(股份代號：97，一家於聯交所主板上市的公司)的執行董事，直至於二零一一年六月退任。彼為香港地產行政師學會副會長及於一九九九年一月成為香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長。彼於二零零五年獲頒授榮譽勳章，並於二零一一年獲委任為太平紳士，以及於二零一五年獲香港政府頒授銅紫荊星章。彼曾為中國人民政治協商會議佛山市順德區第十三屆委員會委員至二零一六年及於二零零八年至二零一二年為中國人民政治協商會議長沙市第十屆委員會委員。彼亦為香港廣東社團總會會長及副主席。孫先生亦於二零零七年獲選為香港房屋經理學會授予榮譽會員。

#### 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*

五十九歲，於二零一五年十月九日獲委任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。容先生於保險領域擁有逾36年經驗。彼現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及華南城控股有限公司(股份代號：1668，一家於聯交所主板上市的公司)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：3311，一家於聯交所主板上市的公司)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。容先生曾於二零一六年一月至二零一六年五月擔任承興國際控股有限公司(前稱「奕達國際集團有限公司」)(股份代號：2662，一家於聯交所主板上市公司)的獨立非執行董事。容先生現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、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、香港公開大學諮詢會委員。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。彼獲香港科技大學頒授行政人員工商管理碩士(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。

## 董事及高級管理層(續)

### 高級管理層

#### 葉翔先生

##### 副總裁

四十五歲，自二零一七年十二月十三日獲委任本公司副總裁。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，中國海外集團有限公司總經辦助理總經理，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，雅居樂集團控股有限公司副總裁兼雅生活集團總裁，及廣東龍光集團物業管理有限公司董事長。彼於地產與物業管理方面擁有約26年經驗。

#### 黃繼生先生

##### 高級副總裁

六十二歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司高級副總裁。黃先生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28年經驗。

#### 劉忠華先生

##### 副總裁

五十三歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司副總裁，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洲南澳洲大學(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29年經驗，於香港物業管理方面擁有約21年經驗。



## 董事及高級管理層(續)

### 高級管理層(續)

#### 王知剛先生

##### 助理總裁

四十四歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。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，二零一七年一月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。彼於中國物業管理方面擁有約22年經驗。

#### 李曉華女士

##### 助理總裁

四十三歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。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人力資源及行政管理工作。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的副總經理。彼於中國人力資源方面擁有約19年經驗。

#### 李振喜先生

##### 助理總裁

四十四歲，於二零一五年八月十八日獲委任本公司助理總裁。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22年經驗。



## 董事及高級管理層(續)

### 高級管理層(續)

#### 韓芳女士

##### 助理總裁

四十五歲，於二零一六年五月十日獲委任本公司助理總裁。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15年經驗。

### 公司秘書

#### 梁艷如小姐

於二零一六年十月加入本公司，並於二零一七年三月十八日出任本公司公司秘書，負責本集團的公司秘書事務。梁小姐持有工商管理學士學位，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。加入本公司前，梁小姐曾於數家上市公司擔任公司秘書職務，並於公司秘書實務方面擁有廣泛經驗。

# 董事會報告

中海物業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七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

本公司主要從事物業管理服務(主要包括保安、維修及保養、清潔及綠化等服務)、提供增值服務(主要包括向物業管理公司提供工程、檢查、維修及保養和設備升級改造服務)以及透過我們的線上線下平台為我們所管理物業的租戶提供線上服務。

## 分部資料

本集團截至二零一七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8。

## 業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績分別載於第98頁綜合收益表及第99頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣1.5仙(二零一六年：每股港幣1.1仙)已於二零一七年十月派發予本公司股東(「股東」)。

董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.5仙(截至二零一六年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣1.1仙)，總數約為港幣49,303,000元，股息派付須在二零一八年六月七日召開的應屆股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零一八年六月二十九日向於二零一八年六月十五日名列本公司股東名冊的股東派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### (a) 出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零一八年六月一日至二零一八年六月七日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零一八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。為符合出席二零一八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二零一八年五月三十一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22樓辦理過戶登記手續。

## 董事會報告 (續)

### 暫停辦理股份過戶登記手續 (續)

#### (b) 收取建議末期股息的資格

本公司將於二零一八年六月十三日至二零一八年六月十五日(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(須待在二零一八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二零一八年六月十二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22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30(c)及附註37(a)內。

### 可分派儲備

本公司於二零一七年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣194.1百萬元(二零一六年：約港幣131.6百萬元)。

### 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175及176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。

### 已發行股份

截至二零一七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30(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。

### 借貸

對銀行借貸的分析載於財務報表附註29。

## 董事會報告(續)

### 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，於二零一七年六月十三日獲委任)

肖肖先生(主席兼非執行董事，於二零一七年六月十三日辭任)

#### 執行董事

楊鷗博士(行政總裁，於二零一八年三月二十二日獲委任)

王琦女士(副主席兼行政總裁，於二零一八年三月二十二日辭任)

羅肖先生(副總裁)

史勇先生(副總裁)

甘沃輝先生(於二零一七年十二月十三日擢升為財務總監)

#### 獨立非執行董事

林雲峯先生

孫國林先生

容永祺先生

根據本公司的組織章程細則第84(1)及84(2)條，史勇先生、林雲峯先生及孫國林先生將於二零一八年股東週年大會輪值告退及根據本公司的組織章程細則第83(3)條，楊鷗博士任期將直至二零一八年股東週年大會。楊鷗博士、史勇先生、林雲峯先生及孫國林先生均符合資格並願意於二零一八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屬獨立人士。

### 董事的服務合約

擬於二零一八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。

## 董事會報告(續)

### 與控股股東的重大合約

除「持續關連交易」一節所披露者外，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

於二零一六年，本公司的關連人士(定義見上市規則)中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)已向中信集團收購若干公司，包括14間於中國從事物業管理業務(「競爭業務」)的公司(「託管公司」)。於二零一六年十月十八日，中國海外發展的全資附屬公司Hainan Ruler Limited(「HRL」)與本公司訂立委託管理協議(「委託管理協議」)，自二零一六年九月十五日至二零一七年九月十四日止為期一年，經日期為二零一七年九月十三日的一份協議所補充(「補充協議」)以延長委託管理協議期限自二零一七年九月十五日至二零一八年九月十四日止為期一年，據此，本公司獲委託管理託管公司的業務運營及行政運作。

年內，本公司已向中國海外發展集團收購若干託管公司，而於收購完成後，本公司與HRL已訂立終止協議以終止委託管理協議及補充協議，自二零一七年十二月二十九日起生效。

由於顏建國先生為本公司現任主席兼非執行董事，且亦擔任中國海外發展的主席、行政總裁及執行董事，彼被視為於競爭業務中擁有權益，直至收購於二零一七年十二月二十一日完成為止。

除上文所披露者外，本公司全體董事(除獨立非執行董事外)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13及35(e)。

### 獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定(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)於截至二零一七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。

### 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62至68頁「董事及高級管理層」一節。

## 董事會報告(續)

## 董事及行政總裁於證券的權益

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自的聯繫人根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定存置的登記冊內或根據上市公司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持有本公司相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份權益如下：

## 於本公司相聯法團的股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比(%)
羅肖	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	150,000股A股 (附註1)	0.0005 (附註2)
史勇	中建股份	實益擁有人	150,000股A股 (附註1)	0.0005 (附註2)
史勇	遠東環球集團有限公司 (「遠東環球」)	實益擁有人	1,000,000股	0.046 (附註3)

附註：

1. 該等A股(普通股)為根據中建股份第二期A股限制性股票獎勵計劃授出的受限制股份，受限於自授出日期(即二零一六年十二月二十九日)起計為期兩年的限售期(「限售期」)。於限售期內，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。於限售期後，該等股份在滿足一定條件後可按三年期限均速轉讓。
2. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中建股份於二零一七年十二月三十一日的已發行股份數目(即30,000,000,000股)計算得出。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以遠東環球於二零一七年十二月三十一日的已發行股份數目(即2,155,545,000股)計算得出。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司任何董事或行政總裁或其各自的聯繫人概無根據證券及期貨條例於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部或根據標準守則知會本公司及聯交所又或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提述的登記冊。此外，於二零一七年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)均無任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。



## 董事會報告 (續)

### 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。

### 主要股東於證券的權益

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

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」)	實益擁有人	169,712,309	5.16(附註3)
中國海外集團有限公司(「中國海外」)	實益擁有人	1,841,328,751	56.02(附註3)
中國海外(附註1)	受控制公司的權益	169,712,309	5.16(附註3)
中建股份(附註2)	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18(附註3)
中國建築集團有限公司 (前稱「中國建築工程總公司」) (「中建集團」)(附註2)	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18(附註3)

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二零一七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，於二零一七年十二月三十一日，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）

### 關連交易

於二零一七年十月二十日，本公司的全資附屬公司中海物業管理有限公司（作為買方，「買方」）與中信房地產集團有限公司及北京中信房地產有限公司（由中國海外發展全資擁有的該等附屬公司，作為賣方（「該等賣方」））訂立的一份買賣協議（「買賣協議」），據此，買方同意向該等賣方購買中信物業服務有限公司（「中信物業服務」）全部股本權益，總代價為人民幣190百萬元，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。

中信物業服務及其附屬公司（「目標集團」）主要於中國從事物業管理業務，目前在中國20個城市約120項物業提供物業管理服務。

由於中國海外發展為本公司的關連人士（定義見上市規則），故此根據上市規則第14A章，收購事項（除構成上市規則第14章項下一項主要交易外）構成中國海外發展與本公司的關連交易，並須遵守報告、公告及獨立股東批准規定。

於收購事項前，目標集團的一間成員公司（作為貸款人）與中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」及其附屬公司統稱「中海宏洋集團」）的一間成員公司（本公司關連人士（定義見上市規則），作為借款人）訂立一份貸款協議（「貸款協議」），涉及金額為人民幣75百萬元，為無抵押、按參照中國人民銀行一年期貸款利率釐定之年利率4.75%計息及須自貸款協議日期起計三年內償還。於收購事項完成後，根據上市規則第14A章，貸款協議構成中海宏洋集團與本集團的關連交易。由於貸款協議的適用百分比率（定義見上市規則）為0.1%或以上但低於5%，故貸款協議須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定。

收購事項及其項下擬進行的交易已於二零一七年十二月十二日舉行之股東特別大會上獲本公司股東（除中建集團及其聯繫人外）（「獨立股東」）正式批准及已於年內正式完成該等賣方向買方轉讓中信物業服務之全部已發行股份。

有關收購事項詳情已披露於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告及日期為二零一七年十一月二十四日之通函內。

## 董事會報告(續)

### 持續關連交易

於二零一五年十月二十三日(「上市日期」,本公司股份於聯交所主板上市之日)前,本集團已與本公司之關連人士(定義見上市規則)按持續基準訂立若干交易及於上市日期後,該等交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

年內,董事預期本集團將繼續參與競標向關連人士提供物業管理服務、工程服務及保安服務,本公司已與關連人士訂立多項新框架協議,以增加各持續關連交易項下之上限及更新其項下擬進行之交易。此外,本集團亦已與關連人士按持續基準訂立若干因收購事項及其他日常業務過程中產生之新交易。

### 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,於上市日期後,中國海外集團各成員公司(除其於任何證券交易所上市之任何附屬公司或聯屬公司外,其於獨立標題項下論述)、中建股份集團及中建集團集團已視為本集團之關連人士。

#### 中建集團服務協議

於上市日期前,本集團已於本集團一般及日常業務過程中不時向中建股份及其附屬公司(不包括中國海外集團)(「中建股份集團」)於中國擁有或租賃之若干辦公室物業提供物業管理服務。於上市日期後,本集團持續向中建股份集團提供物業管理服務及中建股份集團就自二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日各期間,截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年,及自二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間之物業管理服務應付本集團之估計總費用(有關詳情披露於本公司於二零一五年十月十四日刊發之上市文件內)均少於港幣3,000,000元,及有關中建股份集團應付本集團費用之適用百分比率低於5%。

於二零一六年六月三十日,於自中國海外發展向中國海外完成轉讓Treasure Trinity Limited之全部已發行股本後,Treasure Trinity Limited及其附屬公司(「Treasure Trinity集團」)成為中國海外之全資附屬公司及本集團向Treasure Trinity集團提供物業管理服務構成本集團與中國海外及其附屬公司(「中國海外集團」)間訂立之持續關連交易。截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間,中國海外集團就物業管理服務應付本集團之估計總費用(有關詳情披露於本公司日期為二零一六年六月三十日之公告內)均少於港幣3,000,000元,及有關中國海外集團應付本集團費用之適用百分比率低於5%。

故此,向中建股份集團及中國海外集團提供物業管理服務已視為最低豁免水平之持續關連交易及獲豁免遵守上市規則第14A章項下報告、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

## 董事會報告(續)

### 與中建集團、中建股份及中國海外訂立之持續關連交易(續)

#### 中建集團服務協議(續)

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(包括中建股份集團及中國海外集團，但不包括於任何證券交易所上市之附屬公司，統稱「中建集團集團」)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。

中建集團服務協議已於二零一七年十月一日開始生效。

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，有關詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

中建集團服務協議之詳情已披露於本公司日期為二零一七年八月七日之公告及日期為二零一七年八月三十日之通函內。中建集團服務協議已於二零一七年九月二十六日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中建集團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44,418,000元，其不超過港幣52,500,000元，即自二零一七年一月一日至二零一七年九月三十日止期間按比例估計費用金額港幣2,400,000元及自二零一七年十月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間上限港幣50,100,000元。

#### 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)(「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。

## 董事會報告(續)

### 與中建集團、中建股份及中國海外訂立之持續關連交易(續)

#### 中國海外特許協議(續)

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，有關詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

中國海外特許協議之詳情已披露於本公司日期為二零一七年六月二十六日之公告內。

根據中國海外特許協議於截至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特許使用特許物業應付的總金額為港幣1,120,000元，其不超過應付予中國海外集團最高總金額港幣1,121,000元。

### 與中國海外發展及其附屬公司(統稱「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，於上市日期後，中國海外發展集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

#### 1. 中國海外發展前物業管理服務協議

於二零一五年十月九日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(經日期為二零一六年六月三十日之補充協議所補充，「中國海外發展前物業管理服務協議」)，據此，自二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團同意按當中所載的條款向中國海外發展集團於中國、香港和澳門的住宅社區及商用物業提供物業管理服務，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中國海外發展集團根據中國海外發展前物業管理服務協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額不得超過港幣264,400,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣402,363,000元(經修訂上限)及港幣457,541,000元(經修訂上限)，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣207,459,000元(經修訂上限)。

由於有關中國海外發展前物業管理服務協議上限的年度適用百分比率為5%或以上，故中國海外發展前物業管理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。中國海外發展前物業管理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，詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。



## 董事會報告(續)

### 與中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)訂立的持續關連交易(續)

#### 1. 中國海外發展前物業管理服務協議(續)

於二零一七年十月二十日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展服務協議(定義見下文)，該協議自二零一八年一月一日開始生效及中國海外發展前物業管理服務協議已於中國海外發展服務協議開始生效後被終止。詳情請參閱下文「中國海外發展服務協議」分節。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據中國海外發展前物業管理服務協議就物業管理服務向本集團支付總金額為港幣226,117,000元，該金額並無超過經修訂上限港幣457,541,000元。

#### 2. 中國海外發展前工程服務協議

於二零一五年十月九日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議(「中國海外發展前工程服務協議」)，據此，自二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團同意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及商用物業不時提供工程服務，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，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日止期間，中國海外發展集團根據中國海外發展前工程服務協議向本集團支付的最高總金額不得超過港幣25,500,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣29,800,000元及港幣31,600,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則不得超過港幣14,000,000元。

由於有關中國海外發展前工程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%，故中國海外發展前工程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。中國海外發展前工程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，詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

中國海外發展前工程服務協議在中國海外發展服務協議於二零一八年一月一日開始生效後已於二零一八年一月一日被終止。詳情請參閱下文「中國海外發展服務協議」分節。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據中國海外發展前工程服務協議向本集團支付總金額為港幣10,142,000元，該金額並無超過上限港幣31,600,000元。

## 董事會報告 (續)

### 與中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)訂立的持續關連交易 (續)

#### 3. 中國海外發展服務協議

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新框架協議(「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。

中國海外發展服務協議於二零一八年一月一日開始生效。中國海外發展前物業管理服務協議及中國海外發展前工程服務協議已於中國海外發展服務協議開始生效後被終止。

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。中國海外發展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，詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

有關中國海外發展服務協議之詳情披露於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告及日期為二零一七年十一月二十四日之通函內。中國海外發展服務協議已於二零一七年十二月十二日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

#### 4. 中國海外發展目標服務協議

年內，本公司已向中國海外發展集團收購目標集團。目標集團一直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，及預期目標集團將會於收購之後持續向中國海外發展集團提供有關服務。由於目標集團於收購完成後將成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將構成本集團及中國海外發展集團之間的持續關連交易。

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(「中國海外發展目標服務協議」)，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，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。

## 董事會報告(續)

## 與中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)訂立的持續關連交易(續)

**4. 中國海外發展目標服務協議(續)**

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。中國海外發展目標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，詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

中國海外發展目標服務協議已於二零一八年一月一日開始生效。有關中國海外發展目標服務協議之詳情已披露於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告及日期為二零一七年十一月二十四日之通函。中國海外發展目標服務協議已於二零一七年十二月十二日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

**5. 中國海外發展前租賃協議及中國海外發展租賃協議**

於二零一五年十月九日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議，經日期為二零一六年六月三十日之補充協議所補充(「中國海外發展前租賃協議」)，據此，自二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日止期間，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，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日止期間本集團根據中國海外發展前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3,900,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣4,129,000元(經修訂上限)及港幣1,850,000元(經修訂上限)，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則不得超過港幣750,000元(經修訂上限)。

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新框架協議(「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。

中國海外發展租賃協議已於二零一七年十月一日開始生效，而中國海外發展前租賃協議已於中國海外發展租賃協議開始生效後終止。

由於有關中國海外發展前租賃協議及中國海外發展租賃協議各自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。中國海外發展前租賃協議及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，詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

## 董事會報告(續)

### 與中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)訂立的持續關連交易(續)

#### 5. 中國海外發展前租賃協議及中國海外發展租賃協議(續)

中國海外發展租賃協議的詳情已於本公司日期為二零一七年八月二十一日的公告中披露。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展前租賃協議及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2,486,000元，並無超過港幣5,400,000元(即各協議按比例之上限港幣1,400,000元及上限港幣4,000,000元的總和)。

#### 6. 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。

中國海外發展物業管理公用服務費協議已於二零一七年十月一日開始生效。中國海外發展物業管理公用服務費協議的詳情已於本公司日期為二零一七年八月二十一日的公告中披露。

截至二零一七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就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的公用服務費向中國海外發展集團支付的總金額為港幣5,388,000元，並無超過上限港幣16,400,000元。

#### 7. 委託管理協議

於二零一六年十月十八日，本公司與HRL訂立委託管理協議，據此，HRL同意委託本公司管理託管公司(主要於中國從事物業管理業務，由中國海外發展集團擁有)的業務運營及行政運作，為期一年，每月的委託管理費為人民幣500,000元。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度根據委託管理協議支付的委託管理費將不超過人民幣1,750,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度將不超過人民幣4,250,000元。中國海外發展集團根據委託管理協議應付本集團的委託管理費合共為人民幣6,000,000元。

## 董事會報告(續)

### 與中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)訂立的持續關連交易(續)

#### 7. 委託管理協議(續)

於二零一七年九月十三日，本公司與HRL訂立一份補充協議以延長委託管理協議期限自二零一七年九月十五日至二零一八年九月十四日止，為期一年，每月的委託管理費為人民幣500,000元。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度根據補充協議支付的委託管理費將不超過人民幣1,750,000元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度將不超過人民幣4,250,000元。中國海外發展集團根據補充協議應付本集團的委託管理費合共為人民幣6,000,000元。

由於有關委託管理協議及補充協議各自上限的適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故委託管理協議及補充協議以及其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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據委託管理協議及補充協議就管理託管公司向本集團支付的總金額合共為人民幣6,000,000元(相當於約港幣6,977,000元)，並無超過委託管理協議及補充協議總上限人民幣6,000,000元。

於二零一七年十二月二十九日，本公司與HRL簽訂一份終止協議(「終止協議」)以於收購目標集團完成後終止委託管理協議及補充協議，並自二零一七年十二月二十九日起生效。

委託管理協議、補充協議及終止協議的詳情已於本公司日期分別為二零一六年十月十八日、二零一七年九月十三日及二零一七年十二月二十九日的公告中披露。

### 與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」，與其附屬公司統稱「中國建築國際集團」)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，於上市日期後，中國建築國際集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

#### 1. 中國建築國際前保安服務協議、中國建築國際前物業管理服務協議及中國建築國際服務協議

於二零一五年六月二十六日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議，經日期為二零一五年十月九日的補充協議所補充(「中國建築國際前保安服務協議」)，於二零一五年七月一日至二零一八年六月三十日止期間，規管本集團向中國建築國際集團於香港的工程地盤提供的保安服務，惟於二零一五年七月一日至二零一五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前保安服務協議可授予本集團的最高合約總額不得超過港幣10,000,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣20,000,000元及港幣20,000,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日止期間則不得超過港幣10,000,000元。



## 董事會報告(續)

### 與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」，與其附屬公司統稱「中國建築國際集團」)訂立之持續關連交易(續)

#### 1. 中國建築國際前保安服務協議、中國建築國際前物業管理服務協議及中國建築國際服務協議(續)

於二零一六年六月三十日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議(「中國建築國際前物業管理服務協議」)，據此，自二零一六年六月二十五日至二零一八年五月三十一日止期間，本集團同意向中國建築國際集團於香港的商用物業提供物業管理服務，惟於二零一六年六月二十五日至二零一六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前物業管理服務協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額不得超過港幣2,331,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止年度不得超過港幣4,300,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則不得超過港幣2,100,000元。

於二零一七年八月七日，本公司與中國建築國際訂立一份新框架協議(「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。

中國建築國際服務協議已於二零一七年十月一日開始生效，而中國建築國際前物業管理服務協議及中國建築國際前保安服務協議已於中國建築國際服務協議開始生效後終止。

由於有關中國建築國際前保安服務協議及中國建築國際前物業管理服務協議各自上限的適用百分比率本身按年計為0.1%或以上但少於5%，故中國建築國際前保安服務協議及中國建築國際前物業管理服務協議各自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。中國建築國際前保安服務協議及中國建築國際前物業管理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，詳情如下文「持續關連交易匯總」分節所披露。

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，詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。



## 董事會報告(續)

## 與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」, 與其附屬公司統稱「中國建築國際集團」)訂立之持續關連交易(續)

**1. 中國建築國際前保安服務協議、中國建築國際前物業管理服務協議及中國建築國際服務協議(續)**

中國建築國際服務協議的詳情已於本公司日期為二零一七年八月七日的公告及日期為二零一七年八月三十日的通函中披露。中國建築國際服務協議已於二零一七年九月二十六日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

截至二零一七年十二月三十一日止年度, 中國建築國際集團根據中國建築國際前保安服務協議、中國建築國際前物業管理服務協議及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11,073,000元, 並無超過港幣35,700,000元(即中國建築國際前保安服務協議及中國建築國際前物業管理服務協議按比例分攤上限港幣18,300,000元及中國建築國際服務協議按比例分攤上限港幣17,400,000元的總額)。

**2. 中國建築國際前租賃協議及中國建築國際租賃協議**

於二零一六年六月三十日, 本集團與中國建築國際訂立一份框架協議(「中國建築國際前租賃協議」), 據此, 自二零一六年六月二十五日至二零一八年五月三十一日止期間, 本集團將租賃中國建築國際集團的物業, 惟於二零一六年六月二十五日至二零一六年十二月三十一日止期間, 本集團應付中國建築國際集團的最高租金總額不得超過港幣2,519,000元, 於截至二零一七年十二月三十一日止年度不得超過港幣4,900,000元, 而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則不得超過港幣2,200,000元。

於二零一七年八月七日, 本公司與中國建築國際訂立一份新框架協議(「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。

中國建築國際租賃協議於二零一七年十月一日開始生效, 而中國建築國際前租賃協議已於中國建築國際租賃協議開始生效後終止。

由於有關中國建築國際前租賃協議及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%, 故中國建築國際前租賃協議及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, 中國建築國際前租賃協議及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, 詳情如下文「持續關連交易匯總」分節所披露。

中國建築國際租賃協議的詳情已於本公司日期為二零一七年八月七日的公告中披露。

## 董事會報告(續)

與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」，與其附屬公司統稱「中國建築國際集團」)訂立之持續關連交易(續)

### 2. 中國建築國際前租賃協議及中國建築國際租賃協議(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，根據中國建築國際前租賃協議及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4,140,000元，並無超過港幣5,000,000元(即各協議項下按比例分攤上限港幣3,700,000元及上限港幣1,300,000元的總和)。

與中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」及其附屬公司統稱「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，於上市日期後，中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

### 1. 中海宏洋前物業管理服務協議

於二零一五年六月一日，本公司與中海宏洋訂立一份框架協議(「中海宏洋前物業管理服務協議」)，規管本集團向中海宏洋集團提供物業管理服務，由二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日止期間，中海宏洋集團根據中海宏洋前物業管理服務協議向本集團應付的最高總金額不得超過人民幣30,000,000元，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過人民幣50,000,000元及人民幣60,000,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日止期間則不得超過人民幣35,000,000元。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海宏洋訂立中海宏洋服務協議(定義見下文)，其已於二零一八年一月一日開始生效，而中海宏洋前物業管理服務協議已於中海宏洋服務協議開始生效後終止。詳情請參閱下文「中海宏洋服務協議」分節。

由於有關中海宏洋前物業管理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%，故中海宏洋前物業管理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。中海宏洋前物業管理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，詳情如下文「持續關連交易匯總」分節所討論。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團根據中海宏洋前物業管理服務協議就物業管理服務向本集團支付的總金額為人民幣42,068,000元(相當於約港幣48,916,000元)，並無超過上限人民幣60,000,000元。

## 董事會報告(續)

### 與中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」及其附屬公司統稱「中海宏洋集團」)訂立之持續關連交易(續)

#### 2. 中海宏洋服務協議

於二零一七年十月二十日，本公司與中海宏洋訂立一份新框架協議(「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。

中海宏洋服務協議已於二零一八年一月一日開始生效。中海宏洋前物業管理服務協議已於中海宏洋服務協議開始生效後被終止。

由於有關中海宏洋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%，故中海宏洋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。中海宏洋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，詳情如下文「持續關連交易匯總」分節所披露。

中海宏洋服務協議的詳情已於本公司日期為二零一七年十月二十日的公告及日期為二零一七年十一月二十四日的通函中披露。中海宏洋服務協議已於二零一七年十二月十二日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

#### 3. 中海宏洋目標服務協議

目標集團一直不時向新項目提供物業管理服務，及預期目標集團將於本集團收購目標集團後繼續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。由於目標集團將於收購完成後成為本公司之全資附屬公司，故目標集團向新項目提供所述服務予中海宏洋集團將構成本集團與中海宏洋集團之間的持續關連交易。

## 董事會報告(續)

### 與中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」及其附屬公司統稱「中海宏洋集團」)訂立之持續關連交易(續)

#### 3. 中海宏洋目標服務協議(續)

於二零一七年十月二十日，本公司與中海宏洋訂立新框架協議(「中海宏洋目標服務協議」)，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，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。

由於有關中海宏洋目標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%，故中海宏洋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。中海宏洋目標服務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。

中海宏洋目標服務協議已於二零一八年一月一日開始生效。中海宏洋目標服務協議的詳情已於本公司日期為二零一七年十月二十日的公告及日期為二零一七年十一月二十四日的通函中披露。中海宏洋目標服務協議已於二零一七年十二月十二日舉行的特別股東大會上獲本公司獨立股東正式批准。

### 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發展前租賃協議、中國建築國際前租賃協議、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。由於有關中國海外發展前租賃協議、中國建築國際前租賃協議、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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，中國海外發展前租賃協議、中國建築國際前租賃協議、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項下的交易金額合共為港幣7,746,000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。

## 董事會報告(續)

### 持續關連交易匯總(續)

#### 2. 物業管理及相關交易匯總

本公司董事認為(i)中國海外發展前物業管理服務協議；(ii)中國海外發展前工程服務協議；(iii)中國建築國際前保安服務協議；(iv)中國建築國際前物業管理服務協議；(v)中海宏洋前物業管理服務協議；(vi)中建集團服務協議；(vii)中國海外發展服務協議；(viii)中國海外發展目標服務協議；(ix)中國建築國際服務協議；(x)中海宏洋服務協議及(xi)中海宏洋目標服務協議及(xii)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)中國海外發展前物業管理服務協議；(ii)中國海外發展前工程服務協議；(iii)中國建築國際前保安服務協議；(iv)中國建築國際前物業管理服務協議及(v)中海宏洋前物業管理服務協議項下的持續關連交易而言，我們已申請而聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下的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。

截至二零一七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340,666,000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。

## 董事會報告 (續)

### 審閱及批准 (續)

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。

核數師就本集團於本年報第76至第88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。

### 董事資料之變動

根據上市規則第13.51(B)(1)條，自刊發二零一七年年報以來直至本年報日期為止之董事資料變動載列如下：

- 顏建國先生之董事袍金已由每年1,000,000港元調整為每年500,000港元，自二零一八年一月一日起生效。

### 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。



## 董事會報告(續)

### 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

本公司的公司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。

### 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44至61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28至第39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。

## 董事會報告(續)

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所自二零一二年起擔任本公司的核數師。財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於二零一八年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零一八年股東週年大會上提呈決議案重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

**顏建國**

主席兼非執行董事

香港，二零一八年三月二十二日

# 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98至174頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七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二零一七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	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>按包幹制管理物業的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</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註3、4及23。</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款總額為港幣422.3百萬元，其主要為按包幹制管理物業的物業管理服務收入的貿易應收款（「包幹制貿易應收款」），而代業主支付按酬金制管理物業的款項（「酬金制其他應收款」）則為港幣104.2百萬元（統稱「應收款」）。</p> <p>管理層已評估應收款的可回收性，並於二零一七年十二月三十一日對包幹制貿易應收款與酬金制其他應收款分別計提了價值港幣47.9百萬元與港幣89.1百萬元的減值撥備。</p> <p>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：未償款項未結付的原因、賬齡情況、期後結付情況及受管理物業的業主的償債能力等。</p>	<p>我們為包幹制貿易應收款之可回收性所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包幹制貿易應收款可回收性的監控和評估；</li> <li>我們已取得管理層對包幹制貿易應收款可回收性的評估，並考慮到未償款項未結付的原因、賬齡情況及過去結付情況，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>於二零一七年十二月三十一日，我們已根據所開出的發票對包幹制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，對包幹制貿易應收款於年內的結付情況進行抽樣測試；</li> <li>我們亦已對包幹制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。</li> </ul>

## 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
	<p data-bbox="850 566 1482 633">我們為酬金制其他應收款之可回收性進行的審計程序包括：</p> <ul data-bbox="850 678 1482 1216" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="850 678 1482 790">• 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酬金制其他應收款可回收性的監控和評估；</li> <li data-bbox="850 835 1482 1014">• 我們已取得管理層對酬金制其他應收款可回收性的評估，並考慮到代墊原因及業主的過去結付情況、償債能力，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 data-bbox="850 1059 1482 1216">• 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、勞工成本及分包成本)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 data-bbox="850 1261 1482 1321">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。
- 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。



## 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)

- 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，二零一八年三月二十二日

# 綜合收益表

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>收益</b>	7	<b>3,357,800</b>	3,296,695
直接經營成本		<b>(2,555,385)</b>	(2,529,479)
<b>毛利</b>		<b>802,415</b>	767,216
其他淨收入及收益	9	<b>47,795</b>	29,650
投資物業公允價值變動的收益	16	<b>6,930</b>	769
行政費用		<b>(419,603)</b>	(451,914)
<b>經營溢利</b>		<b>437,537</b>	345,721
應佔聯營公司溢利		<b>161</b>	161
財務費用	10	<b>(8,910)</b>	(6,963)
<b>除稅前溢利</b>		<b>428,788</b>	338,919
所得稅費用	11	<b>(121,599)</b>	(104,607)
<b>年內溢利</b>	12	<b>307,189</b>	234,312
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>306,760</b>	237,529
非控股權益		<b>429</b>	(3,217)
		<b>307,189</b>	234,312
<b>每股盈利(港仙)</b>			
基本及攤薄	14	<b>9.33</b>	7.23

# 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
年內溢利	307,189	234,312
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物業重估盈餘	17,433	—
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的匯兌差額	63,633	(59,249)
	81,066	(59,249)
年內全面收益總額	388,255	175,063
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	387,463	178,604
非控股權益	792	(3,541)
	388,255	175,063

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	106,083	66,641
物業、廠房及設備	17	34,924	38,744
無形資產	18	5,419	—
預付土地租金支出	19	1,965	3,206
聯營公司的權益	20	352	191
可供出售金融資產	21	—	1,120
應收關聯公司款	24	90,393	—
遞延稅項資產	31	29,510	23,144
		<b>268,646</b>	133,046
<b>流動資產</b>			
存貨	22	9,664	9,899
貿易及其他應收款	23	467,253	371,307
按金及預付款		40,486	29,599
預付土地租金支出	19	301	404
應收直接控股公司款	24	96	57
應收同級附屬公司款	24	49,486	117,285
應收關聯公司款	24	11,056	107,887
預付稅金		39	871
銀行結餘及現金	25	2,711,015	2,417,288
		<b>3,289,396</b>	3,054,597
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	26	1,592,755	1,355,079
預收款及其他按金	27	651,660	505,696
應付直接控股公司款	28	1,417	651
應付同級附屬公司款	28	57,488	47,102
應付關聯公司款	28	3,794	26,238
稅項債務		108,346	111,365
		<b>2,415,460</b>	2,046,131
<b>流動資產淨值</b>		<b>873,936</b>	1,008,466
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,142,582</b>	1,141,512
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	31	16,029	10,283
銀行借貸	29	265,000	310,000
		<b>281,029</b>	320,283
<b>資產淨值</b>		<b>861,553</b>	821,229
<b>資本及儲備</b>			
股本	30(a)	3,287	3,287
儲備	30(c)	852,888	813,356
本公司擁有人應佔權益		<b>856,175</b>	816,643
非控股權益		5,378	4,586
<b>權益總額</b>		<b>861,553</b>	821,229

第98至174頁所載財務報表已於二零一八年三月二十二日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

楊鵬  
董事

羅肖  
董事

第104至174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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 港幣千元 (附註30(a))	其他物業 重估儲備 港幣千元 (附註30(c)(i))	匯兌儲備 港幣千元 (附註30(c)(ii))	中國法定儲備 港幣千元 (附註30(c)(iii))	特別儲備 港幣千元 (附註30(c)(iv))	一般儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元 (附註30(c)(v))	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日， 如前所列報	3,287	—	722	35,771	18,138	34,509	—	537,934	630,361	—	630,361
收購中信被收購物業管理集團 (附註3)	—	—	(5,913)	4,530	111,791	—	—	(6,019)	104,389	9,145	113,534
於二零一六年一月一日， 已重列	3,287	—	(5,191)	40,301	129,929	34,509	—	531,915	734,750	9,145	743,895
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	237,529	237,529	(3,217)	234,312
換算本公司附屬公司的 匯兌差額	—	—	(58,925)	—	—	—	—	—	(58,925)	(324)	(59,249)
年內全面收益總額	—	—	(58,925)	—	—	—	—	237,529	178,604	(3,541)	175,063
就中信重組收購從事物業管理業 務的公司(附註3)	—	—	—	—	(13,755)	—	—	—	(13,755)	—	(13,755)
轉入中國法定儲備	—	—	—	116	—	—	—	(116)	—	—	—
中信被收購物業管理集團 附屬公司於中信重組前向 當時擁有人支付的股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(7,359)	(7,359)	(1,018)	(8,377)
已付二零一五年末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	(34,509)	—	(4,933)	(39,442)	—	(39,442)
已付二零一六年中期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(36,155)	(36,155)	—	(36,155)
	—	—	—	116	(13,755)	(34,509)	—	(48,563)	(96,711)	(1,018)	(97,729)
於二零一六年十二月三十一日， 已重列	3,287	—	(64,116)	40,417	116,174	—	—	720,881	816,643	4,586	821,229
於二零一七年一月一日， 如前所列報	3,287	—	(52,209)	35,783	18,138	—	—	723,130	728,129	—	728,129
收購中信被收購物業管理集團 (附註3)	—	—	(11,907)	4,634	98,036	—	—	(2,249)	88,514	4,586	93,100
於二零一七年一月一日， 已重列	3,287	—	(64,116)	40,417	116,174	—	—	720,881	816,643	4,586	821,229
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	306,760	306,760	429	307,189
經扣除稅項後，自用物業轉作投 資物業之物業重估盈餘	—	17,433	—	—	—	—	—	—	17,433	—	17,433
換算本公司附屬公司的 匯兌差額	—	—	63,270	—	—	—	—	—	63,270	363	63,633
年內全面收益總額	—	17,433	63,270	—	—	—	—	306,760	387,463	792	388,255
由中介控股公司承擔的以 股份為基礎支付的注資 (附註30(b))	—	—	—	—	—	—	751	—	751	—	751
就中信重組收購從事物業管理業 務的公司(附註3)	—	—	—	—	(22,706)	—	—	—	(22,706)	—	(22,706)
就中海物業集團收購事項 收購中信被收購物業 管理集團(附註3)	—	—	—	—	(228,916)	—	—	—	(228,916)	—	(228,916)
轉入中國法定儲備	—	—	—	5,187	—	—	—	(5,187)	—	—	—
中信被收購物業管理集團附屬 公司於中信重組前向當時擁 有人支付的股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(11,602)	(11,602)	—	(11,602)
已付二零一六年末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(36,155)	(36,155)	—	(36,155)
已付二零一七年中期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(49,303)	(49,303)	—	(49,303)
	—	—	—	5,187	(251,622)	—	751	(102,247)	(347,931)	—	(347,931)
於二零一七年十二月三十一日	3,287	17,433	(846)	45,604	(135,448)	—	751	925,394	856,175	5,378	861,553

第104至174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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>428,788</b>	338,919
調整：		
應佔聯營公司溢利	<b>(161)</b>	(161)
財務費用	<b>8,910</b>	6,963
沖回先前撇銷的貿易及其他應收款	<b>—</b>	(1,121)
貿易及其他應收款減值撥備／(減值撥備沖回)·淨額	<b>16,466</b>	(14,275)
應收同級附屬公司及關聯公司款減值撥備沖回— 貿易·淨額	<b>—</b>	(1,074)
折舊及攤銷	<b>16,294</b>	16,240
以股份為基礎的付款	<b>751</b>	—
投資物業公允價值變動的收益	<b>(6,930)</b>	(769)
利息收入	<b>(38,543)</b>	(17,966)
股息收入	<b>—</b>	(899)
出售物業、廠房及設備淨收益	<b>(1,458)</b>	(171)
出售可供出售金融資產的收益	<b>(471)</b>	—
撇銷無形資產	<b>—</b>	1,091
遣散費撥備	<b>—</b>	22,991
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量	<b>423,646</b>	349,768
存貨減少	<b>978</b>	904
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	<b>(102,996)</b>	(60,445)
應收直接控股公司款 — 貿易增加	<b>(39)</b>	(57)
應收同級附屬公司款 — 貿易減少／(增加)	<b>57,747</b>	(58,960)
應收關聯公司款 — 貿易減少／(增加)	<b>16,620</b>	(2,722)
貿易及其他應付款、預收款及其他按金增加	<b>249,879</b>	309,682
應付同級附屬公司款 — 貿易增加／(減少)	<b>8,004</b>	(11,388)
應付關聯公司款 — 貿易(減少)／增加	<b>(829)</b>	4,515
來自經營業務的現金	<b>653,010</b>	531,297
已付所得稅	<b>(137,808)</b>	(106,053)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>515,202</b>	425,244



## 綜合現金流量表(續)

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>投資業務</b>			
已收利息		31,583	20,132
已收聯營公司的股息		—	300
購買物業、廠房及設備		(11,351)	(9,388)
購買無形資產		(3,602)	(775)
就中信重組收購從事物業管理業務的公司		(36,461)	—
超過三個月到期的銀行存款增加		(250,000)	—
買入中信被收購物業管理集團	3, 28	(183,133)	—
出售可供出售金融資產所得款項淨額		1,634	—
出售物業、廠房及設備所得款淨額		2,962	874
<b>(用於) / 來自投資業務的現金淨額</b>		<b>(448,368)</b>	11,143
<b>融資業務</b>			
已付利息	32	(8,784)	(6,704)
應收同級附屬公司款 — 非貿易減少		15,817	3,099
應收關聯公司款 — 非貿易增加		(3,025)	—
應付同級附屬公司款 — 非貿易(減少)/增加	32	(57,350)	35,890
應付關聯公司款 — 非貿易減少	32	(22,795)	(16,369)
來自應付直接控股公司款墊款	32	1,417	651
向應付直接控股公司款還款	32	(651)	—
新取得的銀行借貸	32	105,000	336,000
銀行借貸還款	32	(150,000)	(210,000)
向本公司擁有人支付的股息	15	(85,458)	(75,597)
<b>(用於) / 來自融資業務的現金淨額</b>		<b>(205,829)</b>	66,970
<b>現金及現金等額項目(減少)/增加淨額</b>		<b>(138,995)</b>	503,357
本年初的現金及現金等額項目		2,417,288	2,059,382
外幣匯率轉變的影響		173,686	(145,451)
本年末的現金及現金等額項目	25	2,451,979	2,417,288

# 財務報表附註

截至二零一七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(前稱中國建築工程總公司)(「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及增值服務。

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。該等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有限公司之證券上市規則(「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」)。

香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體權益的披露
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅

於本年度應用上述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。香港會計準則第7號(修訂本)規定額外披露於附註32所載融資活動產生的負債變動。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七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。

年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進 <sup>1</sup>
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類和計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償之預付款項特點 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業之轉移 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付對價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅稅務處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</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企業之間的資 產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制性生效日期將予釐定

本集團對該等新訂或經修訂準則及修訂本相關影響的初步評估載於下文。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計及金融資產分別引入新規則及新減值模式。本集團已檢視其金融資產及負債，並預期對其分類、計量及終止確認並無重大影響。對沖會計法並不適用本集團。

根據此準則，金融資產新減值模型要求按預期信用損失(ECL)確認減值撥備，而非僅已發生的信貸損失(根據香港會計準則第39號)。此適用於按攤銷成本分類的金融資產、透過其他全面收益按公允價值計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔及若干財務擔保合同。

新減值模式主要影響本集團按包幹制管理物業的貿易應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值評估。本集團已經開始評估其對綜合財務狀況表及綜合收益表的潛在影響。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七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)

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。

此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

本集團主要從事提供物業管理及增值服務，該服務主要按時間推移提供。本集團預期對該準則的應用並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號將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)與支付租金之金融義務予以確認及初步按現值基準計量，兩者實際上相互平衡，而總資產及總負債將會相應增加。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，並將金融義務的現金還款分類為本金部分及利息部分，並在現金流量表中呈列。

出租人之會計處理將不會出現重大改變。

該項準則將主要影響本集團對經營租賃的會計處理，本集團已經開始評估其對綜合財務狀況表及綜合收益表的潛在影響。

就新訂或經修訂準則及修訂而言，本集團亦已經開始評估其影響，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會計政策、披露及重新計量造成變化。

### 3 主要會計政策

#### 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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 應用共同控制下的業務合併的影響

##### 中國海外發展收購事項

於二零一六年九月十五日，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(「聯交所」)主板上市的同級附屬公司)，已根據中國海外發展(作為買方)與中國中信有限公司及中信泰富有限公司(作為賣方)訂立的收購協議完成收購中信房地產集團有限公司(「中信房地產」或「中信被收購集團」)全部股本權益(「中國海外發展收購事項」)。該等中信實體(作為賣方)統稱為中信賣方集團。中信被收購集團主要從事物業發展及物業管理業務。

##### 中信重組

為編製轉讓中信房地產持有的物業管理業務予中信物業服務有限公司(「中信物業服務」)，中信房地產已經歷一系列股本權益轉讓，其中所有其他於中信房地產旗下從事物業管理業務的公司以總代價人民幣31,150,000元(相等於約港幣36,461,000元)轉讓予中信物業服務(「物業管理業務收購事項」)。

於二零一七年七月十三日完成上述轉讓後，中信物業服務成為中信被收購集團公司(從事物業管理業務)的控股公司(「中信重組」)。

##### 中海物業集團收購事項

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」)與中信房地產及北京中信房地產有限公司(均為中國海外發展的全資附屬公司)訂立收購協議，據此，買方同意收購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」)。中信物業服務的全部股本權益於二零一七年十二月二十一日轉讓至本集團。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 應用共同控制下的業務合併的影響(續)

##### 呈列基準

就中國海外發展收購事項而言，由於中國海外發展及中信賣方集團為國有企業並於中國海外發展收購事項前後均由中國國務院共同控制，中國海外發展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由中國海外發展使用控制各方自中信被收購集團由中國國務院首次控制的最早日期起的現有賬面值進行合併。

就物業管理業務收購事項而言，現組成中信被收購物業管理集團的各公司於緊接中信重組前後由中信房地產共同控制，而中信房地產的最終控制方為中國國務院。根據中信重組，中信被收購物業管理集團內的實體被轉讓予中信物業服務並由其持有。物業管理業務收購事項僅為中信被收購物業管理集團內物業管理業務的重組，而並未改變該等業務的管理，且中信被收購物業管理集團的最終擁有人保持不變。因此，由物業管理業務收購事項產生的中信被收購物業管理集團被視為最終控制方項下物業管理業務的延續，及物業管理業務收購事項被視為資本重組。

就此綜合財務報表而言，現時組成中信被收購物業管理集團的公司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進行合併，猶如現時組成中信被收購物業管理集團的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。

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。

中信被收購物業管理集團及本集團公司之公司間交易、結餘及公司間交易的未變現收益／虧損乃於合併時對銷。

下列為中信被收購物業管理集團共同控制項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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3 主要會計政策(續)

## 應用共同控制下的業務合併的影響(續)

## 呈列基準(續)

## 綜合收益表

截至二零一六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	中信被收購物業 管理集團共同控制 項下業務合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	2,563,360	733,335	3,296,695
直接經營成本	(1,927,043)	(602,436)	(2,529,479)
毛利	636,317	130,899	767,216
其他淨收入及收益	26,135	3,515	29,650
投資物業公允價值變動的收益	769	—	769
行政費用	(330,114)	(121,800)	(451,914)
經營溢利	333,107	12,614	345,721
應佔聯營公司溢利	161	—	161
財務費用	(6,963)	—	(6,963)
除稅前溢利	326,305	12,614	338,919
所得稅費用	(100,009)	(4,598)	(104,607)
年內溢利	226,296	8,016	234,312
以下人士應佔：			
本公司擁有人	226,296	11,233	237,529
非控股權益	—	(3,217)	(3,217)
	226,296	8,016	234,312

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

應用共同控制下的業務合併的影響(續)

呈列基準(續)

綜合收益表(續)

截至二零一七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	中信被收購物業 管理集團共同控制 項下業務合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	2,714,223	643,577	3,357,800
直接經營成本	(2,001,760)	(553,625)	(2,555,385)
毛利	712,463	89,952	802,415
其他淨收入及收益	44,011	3,784	47,795
投資物業公允價值變動的收益	6,930	—	6,930
行政費用	(345,685)	(73,918)	(419,603)
經營溢利	417,719	19,818	437,537
應佔聯營公司溢利	161	—	161
財務費用	(8,910)	—	(8,910)
除稅前溢利	408,970	19,818	428,788
所得稅費用	(111,311)	(10,288)	(121,599)
年內溢利	297,659	9,530	307,189
以下人士應佔：			
本公司擁有人	297,659	9,101	306,760
非控股權益	—	429	429
	297,659	9,530	307,189

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3 主要會計政策(續)

## 應用共同控制下的業務合併的影響(續)

## 呈列基準(續)

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	中信被收購 物業管理集團 共同控制項下 業務合併影響 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	66,641	—	—	66,641
物業、廠房及設備	26,978	11,766	—	38,744
預付土地租金支出	3,206	—	—	3,206
聯營公司的權益	191	—	—	191
可供出售金融資產	—	1,120	—	1,120
遞延稅項資產	2,032	21,112	—	23,144
	99,048	33,998	—	133,046
<b>流動資產</b>				
存貨	97	9,802	—	9,899
貿易及其他應收款	289,988	81,319	—	371,307
按金及預付款	26,514	3,085	—	29,599
預付土地租金支出	404	—	—	404
應收直接控股公司款	57	—	—	57
應收同級附屬公司款	32,885	84,400	—	117,285
應收關聯公司款	6,936	100,951	—	107,887
預付稅金	871	—	—	871
銀行結餘及現金	2,112,309	304,979	—	2,417,288
	2,470,061	584,536	—	3,054,597
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	1,030,432	324,647	—	1,355,079
預收款及其他按金	413,360	92,336	—	505,696
應付直接控股公司款	651	—	—	651
應付同級附屬公司款	3,046	44,056	—	47,102
應付關聯公司款	4,285	21,953	—	26,238
稅項債務	68,923	42,442	—	111,365
	1,520,697	525,434	—	2,046,131
<b>流動資產淨值</b>	949,364	59,102	—	1,008,466
<b>總資產減流動負債</b>	1,048,412	93,100	—	1,141,512
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	10,283	—	—	10,283
銀行借貸	310,000	—	—	310,000
	320,283	—	—	320,283
<b>資產淨值</b>	728,129	93,100	—	821,229
<b>資本及儲備</b>				
股本	3,287	63,597	(63,597)	3,287
儲備	724,842	24,917	63,597	813,356
本公司擁有人應佔權益	728,129	88,514	—	816,643
非控股權益	—	4,586	—	4,586
<b>權益總額</b>	728,129	93,100	—	821,229

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

應用共同控制下的業務合併的影響(續)

呈列基準(續)

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下的 業務合併前) 港幣千元	中信被收購 物業管理集團 共同控制項下 業務合併影響 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>				
於中信被收購物業管理集團的投資	228,916	—	(228,916)	—
投資物業	106,083	—	—	106,083
物業、廠房及設備	26,523	8,401	—	34,924
無形資產	5,419	—	—	5,419
預付土地租金支出	1,965	—	—	1,965
聯營公司的權益	352	—	—	352
應收關聯公司款	—	90,393	—	90,393
遞延稅項資產	6,387	23,123	—	29,510
	375,645	121,917	(228,916)	268,646
<b>流動資產</b>				
存貨	—	9,664	—	9,664
貿易及其他應收款	349,811	117,442	—	467,253
按金及預付款	36,897	3,589	—	40,486
預付土地租金支出	301	—	—	301
應收直接控股公司款	96	—	—	96
應收同級附屬公司款	23,416	26,070	—	49,486
應收關聯公司款	9,688	1,368	—	11,056
預付稅金	39	—	—	39
銀行結餘及現金	2,378,677	332,338	—	2,711,015
	2,798,925	490,471	—	3,289,396
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	1,232,281	360,474	—	1,592,755
預收款及其他按金	529,653	122,007	—	651,660
應付直接控股公司款	1,417	—	—	1,417
應付同級附屬公司款	57,429	59	—	57,488
應付關聯公司款	3,794	—	—	3,794
稅項債務	52,199	56,147	—	108,346
	1,876,773	538,687	—	2,415,460
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	922,152	(48,216)	—	873,936
<b>總資產減流動負債</b>	1,297,797	73,701	(228,916)	1,142,582
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	16,029	—	—	16,029
銀行借貸	265,000	—	—	265,000
	281,029	—	—	281,029
<b>資產淨值</b>	1,016,768	73,701	(228,916)	861,553
<b>資本及儲備</b>				
股本	3,287	63,597	(63,597)	3,287
儲備	1,013,481	4,726	(165,319)	852,888
本公司擁有人應佔權益	1,016,768	68,323	(228,916)	856,175
非控股權益	—	5,378	—	5,378
<b>權益總額</b>	1,016,768	73,701	(228,916)	861,553

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 應用共同控制下的業務合併的影響(續)

##### 呈列基準(續)

##### 綜合財務狀況表(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。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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(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，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」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)被視為於一間聯營公司或一間合營企業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)已合併而編製。

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。



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 業務合併 — 收購法

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。

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。其他類型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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(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。

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。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益確認。

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 聯營公司的權益

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企業權益。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。

聯營公司的業績、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的損益及其他全面收益進行調整。倘聯營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯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。

任何本集團應佔聯營公司可識別資產、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。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司投資的減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本的較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

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

如有需要，聯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。

#### 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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

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(分類為融資租賃)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。

#### 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；

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 無形資產(續)

- 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)。

#### 非金融資產減值虧損

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 金融工具

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資產及金融負債。

金融資產及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。

#### 金融資產

本集團的金融資產劃分為貸款及應收款。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。所有一般性購買或出售的金融資產均按交易日基準確認或解除確認。一般性購買或出售指須於市場規例或慣例確立的時限內交付資產的金融資產購買或出售。

#### 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。

#### 貸款及應收款

貸款及應收款為附帶固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。倘有關款項預計在一年或以內收回，則分類為流動資產。否則，有關款項呈列為非流動資產。於初步確認後，貸款及應收款(包括貿易及其他應收款、按金、應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值的會計政策)。



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

###### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為該類別的非衍生工具，或沒有被分類到任何其他類別中。除非投資到期或管理層計劃於報告期末起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產將計入非流動資產內。

沒有活躍市場提供報價，並其公允價值合理計量範圍的變化重大及該範圍內各種估計的概率於計量公允價值時不能合理評估及使用的可供出售金融資產的投資乃根據香港會計準則第39號按成本計量，乃由於其公允價值不能可靠計量。

###### 確認及計量

以正規途徑購買及銷售之金融資產乃按交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。就所有並非透過損益按公允價值列賬的金融資產而言，投資初步按公允價值加交易成本確認。貸款及應收款其後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

以實際利率法計算的可供出售證券的利息，於綜合收益表確認為其他收入的一部分。可供出售股權工具股息於本集團獲派股息權利確立時，於綜合收益表確認為其他收入的一部分。

###### 金融資產減值

金融資產乃於報告期末根據減值的跡象作出估計。若金融資產於初步確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產的估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於部分金融資產(例如貿易應收款)而言，其資產如在個別評估中並無減值，則再進行集體減值評估。應收款組合的減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、組合內延遲還款數目增加、國家或本土經濟狀況的改變明顯與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

對於按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間差額確認。

金融資產的賬面值須扣減於損益直接確認的減值虧損。

對於按攤銷成本入賬的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損的金額出現減少而有關減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損可透過損益撥回，惟於減值撥回日的資產賬面值不可超出未有確認減值的攤銷成本。

##### 金融負債及股本工具

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、應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款，以及銀行借貸)按攤銷成本採用實際利率法計量。

##### 實際利率法

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 解除確認

當從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，本集團方會解除確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團繼續確認其繼續參與部分的資產及確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產擁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同時確認抵押借款的已收所得款。

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(即停車場)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。

##### 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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 借貸

借貸初步按扣除已產生之交易成本之公允價值確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借貸期採用實際利率法於損益中確認。

在貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用資本化列作流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸於合約中訂明的義務解除、註銷或屆滿時從財務狀況表內移除。已取消或轉讓予另一方之金融負債賬面值與已付代價(包括任何已轉讓非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認作其他收入或財務費用。

借貸分類為流動負債，惟本集團具有無條件權利可將償還負債的日期遞延至結算日後至少十二個月者除外。

#### 借貸成本

所有借貸成本均於產生期間在損益確認。

#### 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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

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)。

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而不會導致本集團失去重大影響力)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

凡租賃條款將擁有權絕大部分風險及回報轉由承租人承擔的租約均列為融資租賃。所有其他租約則列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入以直線法按有關租期在損益確認。磋商及安排經營租賃所產生的最初直接成本加至租賃資產的賬面值，並以直線法按租期確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租賃付款按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益的時間模式。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益的時間模式。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分擁有權的絕大部分風險及回報是否已轉移本集團的評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公允價值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租賃列賬的土地租賃權益於財務報表中列為「預付土地租金支出」，且於租期內按直線法攤銷，惟按公允價值模式被分類及列作投資物業者除外。

#### 稅項

所得稅開支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。遞延稅項負債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。

遞延稅項負債須就於附屬公司及聯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。



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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。遞延稅項負債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負債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)。

#### 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時確認。

就本集團作為委託人來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理服務費價值取得有關收益。就本集團作為業主代理來自按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理費的預設百分比取得有關收益。

#### 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

當經濟利益很可能流入本集團及能夠可靠地計量收入金額時，金融資產利息收入將予確認。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及適用的實際利率確認，該利率為將金融資產預計可使用年期內的估計未來現金收入折現至該等資產初步確認時的賬面淨值所應用的比率。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 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。

##### 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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 股息分派

向本公司股東及中信被收購物業管理集團轄下當時各附屬公司擁有人派發的股息於本公司及各自附屬公司的股東或董事(如適用)批准股息的期間內於本集團及本公司財務報表確認為負債。

### 4 估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團的會計政策(在附註3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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 4 估計不明朗因素的主要來源(續)

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。在出現應收款可能未能收回的事件或情況變動時就應收款作出撥備。應收呆賬的識別須運用判斷及估計。

為確定是否存在任何應收呆賬的客觀證據，管理層參考若干因素，其中包括未償款項未結付原因、賬齡情況及在管物業業主的期後還款情況。

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集中支付並由該等物業攤分的成本。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。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，管理層參考若干因素，其中包括未償款項未結付原因、期後還款及在管物業業主的還款能力。

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106,083,000元(二零一六年：港幣66,641,000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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 4 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### (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。

#### (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。

### 5 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債務(主要包括附註29所披露銀行借貸)、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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 5 資本風險管理(續)

#### 資本風險(續)

於年末的資產負債比率如下：

財務指標	公式	於十二月三十一日	
		二零一七年	二零一六年 (重新表述)
資產負債比率	總借貸除以本公司擁有人應佔權益總額	31.0%	38.0%

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

### 6 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3披露。

#### (a) 金融工具分類

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>金融資產</b>		
貿易及其他應收款	467,253	371,307
按金	10,713	6,852
應收直接控股公司款	96	57
應收同級附屬公司款	49,486	117,285
應收關聯公司款	101,449	107,887
銀行結餘及現金	2,711,015	2,417,288
按攤銷成本列賬的貸款及應收款	3,340,012	3,020,676
可供出售金融資產	—	1,120
	<b>3,340,012</b>	<b>3,021,796</b>
<b>金融負債</b>		
貿易及其他應付款	1,592,755	1,355,079
其他按金	255,303	197,343
應付直接控股公司款	1,417	651
應付同級附屬公司款	57,488	47,102
應付關聯公司款	3,794	26,238
銀行借貸	265,000	310,000
按攤銷成本列賬的金融負債	<b>2,175,757</b>	<b>1,936,413</b>



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6 金融工具(續)

**(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、應收／付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款、可供出售金融資產、銀行結餘及現金以及銀行借貸。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。

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*

本集團的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘約港幣2,711,015,000元(二零一六年：港幣2,417,288,000元)(重新表述)及浮息銀行借貸約港幣265,000,000元(二零一六年：港幣310,000,000元)有關。浮息銀行借貸令本集團須承擔現金流量利率風險，部分以按浮息持有的銀行現金抵銷。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。100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100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24,460,000元(二零一六年：港幣21,073,000元)(重新表述)。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘及銀行借貸而承擔現金流量利率風險。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 6 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### (i) 市場風險(續)

###### 貨幣風險

本集團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。

##### (ii) 信貸風險

於二零一七年十二月三十一日，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貿易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。

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。詳情於附註24披露。

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6 金融工具(續)

## (b) 金融風險管理目標及政策(續)

## (ii) 信貸風險(續)

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。由於本集團集中付款程序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。有鑒於此，本公司董事認為來自業主應收款的信貸風險已顯著減低。

此外，於各報告期末，本集團就收回酬金制下管理物業代業主支付的款項評估未來現金流量，以確保作出足夠的減值虧損。

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，故本集團就流動資金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。

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 6 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)

	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
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
貿易及其他應付款	1,592,755	—	—	1,592,755	1,592,755
其他按金	255,303	—	—	255,303	255,303
應付直接控股公司款	1,417	—	—	1,417	1,417
應付同級附屬公司款	57,488	—	—	57,488	57,488
應付關聯公司款	3,794	—	—	3,794	3,794
銀行借貸	7,230	164,876	106,394	278,500	265,000
	<b>1,917,987</b>	<b>164,876</b>	<b>106,394</b>	<b>2,189,257</b>	<b>2,175,757</b>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
<b>(重新表述)</b>					
貿易及其他應付款	1,355,079	—	—	1,355,079	1,355,079
其他按金	197,343	—	—	197,343	197,343
應付直接控股公司款	651	—	—	651	651
應付同級附屬公司款	47,102	—	—	47,102	47,102
應付關聯公司款	26,238	—	—	26,238	26,238
銀行借貸	7,468	7,468	313,416	328,352	310,000
	<b>1,633,881</b>	<b>7,468</b>	<b>313,416</b>	<b>1,954,765</b>	<b>1,936,413</b>

#### (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(不包括無法可靠計量其公允價值之可供出售金融資產)的賬面值與其公允價值相若。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 7 收益

收益包括來自物業管理服務及增值服務的收益。本集團年內收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	3,094,681	3,067,735
增值服務	263,119	228,960
總收益	3,357,800	3,296,695

## 8 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

(i)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；及(ii)為其他企業提供的服務，例如(為物業發展商提供)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。

## 增值服務

提供(i)工程服務，例如(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級服務；和(ii)社區租賃、銷售及其他服務，透過線上線下平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務，例如公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助，以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 8 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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日 止年度</b>				
經呈報分部收益				
— 外部顧客	3,094,681	263,119	—	3,357,800
— 分部間收益	—	59,818	(59,818)	—
	3,094,681	322,937	(59,818)	3,357,800
經呈報分部溢利	328,860	130,397	—	459,257
公司支出，淨額			(i)	(30,469)
除稅前溢利				428,788
<b>截至二零一六年十二月三十一日 止年度(重新表述)</b>				
經呈報分部收益				
— 外部顧客	3,067,735	228,960	—	3,296,695
— 分部間收益	—	46,879	(46,879)	—
	3,067,735	275,839	(46,879)	3,296,695
經呈報分部溢利	294,987	102,207	—	397,194
公司支出，淨額			(i)	(58,275)
除稅前溢利				338,919

(i) 包含了主要來自本集團已收／應收一間子公司股息的滙兌收益淨額港幣21,199,000元(二零一六年：匯兌虧損淨額為港幣8,597,000元)。

可報告分部的會計政策與附註3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及附屬公司的溢利以及應佔聯營公司溢利，而公司支出則主要指專業費用、董事薪酬及其他公司支出。此乃向本集團管理層報告以供資源分配及表現評估的措施。



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 8 分部資料(續)

## 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	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
分部資產	<b>3,205,412</b>	<b>222,125</b>	<b>130,505</b>	<b>3,558,042</b>
分部負債	<b>(2,325,223)</b>	<b>(82,175)</b>	<b>(289,091)</b>	<b>(2,696,489)</b>
<b>於二零一六年十二月三十一日 (重新表述)</b>				
分部資產	3,019,448	142,077	26,118	3,187,643
分部負債	(1,952,288)	(75,381)	(338,745)	(2,366,414)

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。

## 其他分部資料

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止 年度</b>				
計入分部業績及分部資產計量的 款項：				
利息收入	<b>38,454</b>	<b>77</b>	<b>12</b>	<b>38,543</b>
添置物業、廠房及設備	<b>11,089</b>	<b>259</b>	<b>3</b>	<b>11,351</b>
添置無形資產	<b>3,001</b>	<b>2,874</b>	—	<b>5,875</b>
出售物業、廠房及設備收益/ (虧損)	<b>1,471</b>	<b>(13)</b>	—	<b>1,458</b>
出售可供出售金融資產收益	<b>471</b>	—	—	<b>471</b>
貿易及其他應收款減值撥備，淨額	<b>16,466</b>	—	—	<b>16,466</b>
折舊及攤銷	<b>15,958</b>	<b>214</b>	<b>122</b>	<b>16,294</b>
投資物業公允價值變動的收益	—	<b>6,930</b>	—	<b>6,930</b>
應佔一間聯營公司溢利	<b>161</b>	—	—	<b>161</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 8 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	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一六年十二月三十一日</b>				
<b>止年度(重新表述)</b>				
計入分部業績及分部資產計量的款項：				
利息收入	17,928	38	—	17,966
添置物業、廠房及設備	9,109	221	58	9,388
添置無形資產	775	—	—	775
出售物業、廠房及設備收益	163	8	—	171
無形資產撇銷	1,091	—	—	1,091
貿易及其他應收款減值撥備沖回，淨額	14,021	254	—	14,275
應收同級附屬公司及關聯公司款減值撥備沖回 — 貿易，淨額	1,074	—	—	1,074
沖回先前撇銷的貿易及其他應收款	1,121	—	—	1,121
離職補償計提	22,991	—	—	22,991
折舊及攤銷	15,976	183	81	16,240
投資物業公允價值變動的收益	—	769	—	769
應佔一間聯營公司溢利	161	—	—	161

#### 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7。

#### 地區資料

本集團在香港、澳門及中國從事物業管理及增值服務業務。下表載列來自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：

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 8 分部資料(續)

## 地區資料(續)

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(重新表述)	
華南區	1,029,812	1,118,797
華東區	448,078	390,466
華北區	607,867	617,485
北方區	278,442	272,552
西部區	541,738	469,617
中國	2,905,937	2,868,917
香港和澳門	451,863	427,778
	3,357,800	3,296,695

	按地區市場劃分之 非流動資產(附註(i))	
	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(重新表述)	
華南區	95,346	76,867
華東區	37,489	17,182
華北區	5,954	6,076
北方區	4,520	3,325
西部區	2,207	1,785
中國	145,516	105,235
香港和澳門	2,875	3,356
	148,391	108,591

附註(i): 按地區市場劃分的非流動資產不包括可供出售投資、聯營公司的權益、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

## 主要顧客信息

除了二零一六年來自本公司之同級附屬公司中國海外發展的收益外，於兩年度內並無單一顧客佔本集團收益超過10%。來自本公司同級附屬公司的總收益於財務報表附註35(b)披露。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 9 其他淨收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
其他淨收入及收益包括：		
利息收入	38,543	17,966
無條件政府補助	6,930	8,610

### 10 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行借貸利息及初始成本	8,910	6,963

### 11 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
本年度稅項：		
香港利得稅	1,818	1,184
澳門補充所得稅	93	198
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	116,729	98,851
中國預扣所得稅	8,665	11,785
	127,305	112,018
過往年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(60)	17
澳門補充所得稅	(14)	—
	(74)	17
遞延稅項(附註31)	(5,632)	(7,428)
總計	121,599	104,607

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(二零一六年：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%(二零一六年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一六年：12%)。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 11 所得稅費用(續)

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。截至二零一七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股息的預扣所得稅港幣8.7百萬元(二零一六年：港幣11.8百萬元)已計提於綜合財務報表內。

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
除稅前溢利	428,788	338,919
按適用稅率25%計算的稅項	107,197	84,730
應佔一間聯營公司溢利的稅務影響	(40)	(40)
不可扣稅費用的稅務影響	1,125	3,430
非應稅收入的稅務影響	(5,319)	(4,078)
在香港及澳門經營的附屬公司不同適用稅率的影響	(1,066)	(705)
優惠稅率的所得稅	(1,469)	(2,180)
未確認稅項虧損的稅務影響	14,108	10,842
動用之前未確認的稅項虧損	(943)	(1,019)
過往年度(超額)/不足撥備	(74)	17
一間中國附屬公司分派股息的預扣所得稅	8,665	11,785
其他	(585)	1,825
年內所得稅費用	121,599	104,607

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	2,717	2,010
— 有關中海物業集團收購事項的審計服務	2,810	—
— 非審計服務	1,822	112
有關中海物業集團收購事項的其他專業費用	1,794	—
營業稅及其他徵費	15,188	61,551
沖回先前撇銷的貿易及其他應收款	—	(1,121)
貿易及其他應收款減值撥備／(減值撥備沖回)，淨額	16,466	(14,275)
應收同級附屬公司及關聯公司款減值撥備沖回 — 貿易，淨額	—	(1,074)
物業、廠房及設備的折舊，已計入：		
— 直接經營成本	5,919	7,688
— 行政費用	9,435	8,059
預付土地租金款項攤銷	294	427
無形資產攤銷	646	66
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)	1,842,425	1,789,624
— 遣散費撥備	—	22,991
分包成本	397,796	378,267
設備維護及保養成本	236,014	257,725
經營租賃項下的土地及樓宇租金支出	24,134	22,627
匯兌(收益)／虧損	(21,199)	8,597
能耗成本	191,503	213,689
應佔一間聯營公司稅項	26	26
出售物業、廠房及設備收益	(1,458)	(171)
出售可供出售金融資產收益	(471)	—
無形資產撇銷	—	1,091
已確認為開支的存貨成本	71,983	49,923
經營租賃項下的投資物業租金收入	(2,434)	(1,381)
減：支出	142	169
經營租賃項下的投資物業租金收入，淨額	(2,292)	(1,212)



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 12 年內溢利(續)

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134.3百萬元(二零一六年：港幣146.3百萬元(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。

## 13 董事酬金

截至二零一七年及二零一六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：

		截至二零一七年十二月三十一日止年度				
		作為董事				
		基本薪金、				
		董事袍金	津貼及 實物福利	表現掛鈎花紅 (附註(a))	公積金 計劃供款	總計
附註		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>						
	(b)	—	1,530	4,942	18	6,490
		—	795	3,698	18	4,511
		—	1,029	3,012	18	4,059
		—	1,636	750	18	2,404
<b>非執行董事</b>						
	(d)	553	—	—	—	553
	(e)	447	—	—	—	447
<b>獨立非執行董事</b>						
		250	—	—	—	250
		360	—	—	—	360
		360	—	—	—	360
		1,970	4,990	12,402	72	19,434

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 13 董事酬金(續)

	附註	截至二零一六年十二月三十一日止年度				
		作為董事				
		董事袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	表現掛鈎花紅 (附註(a))	公積金 計劃供款	總計
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
<b>執行董事</b>						
王琦	(b)	—	1,401	6,013	239	7,653
羅肖		—	708	3,429	203	4,340
史勇		—	897	2,693	221	3,811
楊鷗	(c)	—	254	—	54	308
甘沃輝		—	1,519	650	18	2,187
<b>非執行董事</b>						
肖肖	(e)	128	—	—	—	128
郝建民	(f)	872	—	—	—	872
<b>獨立非執行董事</b>						
林雲峯		250	—	—	—	250
孫園林		360	—	—	—	360
容永祺		360	—	—	—	360
		1,970	4,779	12,785	735	20,269

(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) 截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，王女士擔任本公司的行政總裁，及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) 楊先生於二零一六年五月六日退任本公司執行董事，及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。

(d) 顏先生於二零一七年六月十三日獲委任為本公司主席及非執行董事。

(e) 肖先生於二零一六年十一月十五日獲委任為本公司主席及非執行董事及於二零一七年六月十三日辭任該等職務。

(f) 郝先生於二零一六年十一月十五日辭任本公司主席及非執行董事。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，並無董事放棄任何酬金。

截至二零一七年及二零一六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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 14 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	
	二零一七年	二零一六年 (重新表述)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利的溢利(港幣千元)	<b>306,760</b>	237,529
<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>9.33</b>	7.23

由於在二零一七年及二零一六年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 15 股息

二零一七年及二零一六年已派付股息分別為港幣85,458,000元及港幣75,597,000元。於二零一八年六月七日的股東週年大會將作出提議，就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發每股末期股息港幣1.5仙，總股息金額為港幣49,303,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

	港幣千元	已付股息	
		截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>二零一五年：</b>			
末期股息 普通股每股港幣1.2仙	39,442		39,442
<b>二零一六年：</b>			
中期股息 普通股每股港幣1.1仙	36,155		36,155
末期股息 普通股每股港幣1.1仙	36,155	<b>36,155</b>	
	72,310		
<b>二零一七年：</b>			
中期股息 普通股每股港幣1.5仙	49,303	<b>49,303</b>	
末期股息 普通股每股港幣1.5仙	49,303		
	98,606	<b>85,458</b>	75,597

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，於中信重組完成前中信被收購物業管理集團向中信被收購物業管理集團旗下當時各附屬公司之母公司宣派股息港幣11,602,000元及港幣7,359,000元。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 16 投資物業

	已竣工 中國物業 港幣千元
<b>公允價值</b>	
於二零一六年一月一日	70,576
投資物業公允價值變動的收益	769
匯兌調整	(4,704)
於二零一六年十二月三十一日	66,641
投資物業公允價值變動的收益	6,930
轉撥自自用物業	25,693
匯兌調整	6,819
於二零一七年十二月三十一日	106,083

#### 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戴德梁行有限公司於當日進行的估值釐定。

戴德梁行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

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。

年內，有關本集團辦公室的估值方法發生變動。變動理由為在考量獲得之不可觀察輸入數據後，投資法則更為準確。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 16 投資物業(續)

## 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值(續)

## 採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的數據

描述	於二零一七年 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	28,590	投資法	現行市場租金	每月每平方米人民幣122元至 人民幣136元
			復歸收益率	2.75%-5%
零售	19,758	投資法	現行市場租金	每月每平方米人民幣55元至 人民幣162元
			復歸收益率	2.75%-5.5%
停車場	57,735	直接比較法	單位價格	每個停車位人民幣139,000元至 人民幣620,000元
總計	106,083			

描述	於二零一六年 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	16,798	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣21,600元
停車場	49,843	直接比較法	單位價格	每個停車位人民幣129,900元至 人民幣600,000元
總計	66,641			

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17 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>					
於二零一六年一月一日， 誠如先前所呈報	10,948	4,281	18,453	72,804	106,486
收購中信被收購物業管理集團	2,460	11,002	23,963	10,940	48,365
於二零一六年一月一日， 重新表述	13,408	15,283	42,416	83,744	154,851
匯兌調整	(886)	(1,013)	(2,457)	(2,978)	(7,334)
添置	—	991	1,726	6,671	9,388
出售	—	(763)	(1,010)	(2,425)	(4,198)
轉移(附註)	—	(47)	(11)	(476)	(534)
於二零一六年十二月三十一日， 重新表述	12,522	14,451	40,664	84,536	152,173
匯兌調整	660	1,105	2,902	4,760	9,427
添置	8	1,014	1,560	8,769	11,351
出售	(2,387)	(377)	(2,084)	(3,093)	(7,941)
轉撥至投資物業	(2,767)	—	—	—	(2,767)
轉移(附註)	—	—	(12)	(354)	(366)
於二零一七年十二月三十一日	8,036	16,193	43,030	94,618	161,877
<b>折舊</b>					
於二零一六年一月一日， 誠如先前所呈報	5,672	2,663	11,783	53,265	73,383
收購中信被收購物業管理集團	937	6,362	17,433	7,923	32,655
於二零一六年一月一日， 重新表述	6,609	9,025	29,216	61,188	106,038
匯兌調整	(405)	(673)	(1,793)	(1,791)	(4,662)
本年度撥備	537	2,126	5,099	7,985	15,747
出售時撇銷	—	(682)	(929)	(1,884)	(3,495)
轉移(附註)	—	(4)	(4)	(191)	(199)
於二零一六年十二月三十一日， 重新表述	6,741	9,792	31,589	65,307	113,429
匯兌調整	374	800	2,351	2,775	6,300
本年度撥備	455	1,958	4,443	8,498	15,354
出售時撇銷	(1,115)	(363)	(1,972)	(2,987)	(6,437)
轉撥至投資物業	(1,542)	—	—	—	(1,542)
轉移(附註)	—	—	(3)	(148)	(151)
於二零一七年十二月三十一日	4,913	12,187	36,408	73,445	126,953
<b>賬面值</b>					
於二零一七年十二月三十一日	3,123	4,006	6,622	21,173	34,924
於二零一六年十二月三十一日， 重新表述	5,781	4,659	9,075	19,229	38,744

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17 物業、廠房及設備(續)

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。

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

## 18 無形資產

## 本集團

	軟件	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>成本</b>		
於一月一日	—	633
添置	5,875	775
撇銷(附註(a))	—	(1,400)
匯兌調整	213	(8)
於十二月三十一日	6,088	—
<b>累計攤銷</b>		
於一月一日	—	246
攤銷	646	66
撇銷(附註(a))	—	(309)
匯兌調整	23	(3)
於十二月三十一日	669	—
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	5,419	—

附註(a)：由於自二零一七年一月一日起不再使用與中信被收購物業管理集團有關之無形資產，故其已於二零一六年十二月三十一日獲悉數撇銷。

無形資產乃按三年期(就軟件而言)以直線法計算折舊。



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 19 預付土地租金支出

	港幣千元
於二零一六年一月一日	4,299
匯兌調整	(262)
攤銷	(427)
於二零一六年十二月三十一日	3,610
匯兌調整	174
轉撥至投資物業	(1,224)
攤銷	(294)
於二零一七年十二月三十一日	2,266

作呈報用途分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產	1,965	3,206
流動資產	301	404
	<b>2,266</b>	3,610

### 20 聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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	352	191
	<b>352</b>	191

以下為於二零一七年及二零一六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
			二零一七年 %	二零一六年 %	
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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 21 可供出售金融資產

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
非上市中國股本證券，按成本	—	1,120

非上市可供出售股本證券乃於各報告日按成本減去減值計量，原因是其並無活躍市場報價且公允價值合理計量範圍的變化重大及該範圍內各種估計的概率於計量公允價值時不能合理評估及使用。因此，本公司董事認為無法可靠計量公允價值。

於報告日，最高信貸風險為投資的賬面值。

未上市可供出售股本證券已於截至二零一七年十二月三十一日止年度出售，相應收益港幣471,000元已於綜合全面收益表確認。

## 22 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
消耗品，按成本	—	97
停車場，按成本	9,664	9,802
	9,664	9,899

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 23 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
貿易應收款(附註(a))	422,273	328,007
減：減值撥備	(47,902)	(27,435)
	374,371	300,572
代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b))	104,157	110,007
減：減值撥備	(89,080)	(84,059)
	15,077	25,948
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項 其他應收款	57,579 20,226	36,341 8,446
	77,805	44,787
	467,253	371,307

#### (a) 貿易應收款

於報告期末按發票日期呈列貿易應收款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
貿易應收款·賬齡		
0-30日	96,662	66,632
31-90日	70,674	60,109
91-365日	118,546	116,043
1-2年	68,587	41,231
2年以上	67,804	43,992
	422,273	328,007
減：減值撥備	(47,902)	(27,435)
	374,371	300,572

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 23 貿易及其他應收款(續)

## (a) 貿易應收款(續)

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。

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，其中包括未償款項未結付原因、賬齡情況及在管物業業主的期後還款情況。

已逾期但並未減值的貿易應收款按到期日的賬齡如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
1-30日	58,403	19,914
31-90日	43,345	37,167
91-365日	108,164	116,043
1-2年	56,455	34,293
2年以上	31,848	23,495
	<b>298,215</b>	<b>230,912</b>

於二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易應收款結餘包括賬面值約港幣47.9百萬元(二零一六年：港幣27.4百萬元(重新表述))的應收賬款，有關款項已全數減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
於報告期初	27,435	45,584
本年度減值撥備淨額/(減值撥備撥回)	17,777	(16,036)
匯兌調整	2,690	(2,113)
於報告期末	<b>47,902</b>	<b>27,435</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 23 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，管理層考慮多項因素，其中包括未償款項未結付原因、期後還款及在管物業業主的還款能力。

於二零一七年十二月三十一日，本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項為賬面值約港幣89.1百萬元(二零一六年：港幣84.1百萬元(重新表述))的結餘，有關款項已全數減值。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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
於報告期初	84,059	88,221
本年度(減值撥備撥回)/減值撥備淨額	(1,311)	1,761
匯兌調整	6,332	(5,923)
於報告期末	89,080	84,059

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 24 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<b>應收直接控股公司款</b>		
貿易性質	96	57
<b>應收同級附屬公司款</b>		
貿易性質	49,486	102,052
非貿易性質	—	15,233
	<b>49,486</b>	<b>117,285</b>
<b>應收關聯公司款</b>		
貿易性質	11,056	20,957
非貿易性質	90,393	86,930
	<b>101,449</b>	<b>107,887</b>
減：列為非流動資產之金額		
— 非貿易性質	(90,393)	—
列為流動資產之金額	<b>11,056</b>	<b>107,887</b>

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30日	50	20
31-90日	22	37
90日以上	24	—
	<b>96</b>	<b>57</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 24 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30日	15,416	16,428
31-90日	5,510	18,108
91-365日	15,850	39,066
1-2年	7,944	19,650
2年以上	4,766	8,800
	<b>49,486</b>	102,052

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30日	1,327	4,377
31-90日	909	4,189
91-365日	5,141	6,814
1-2年	1,284	3,927
2年以上	2,395	1,650
	<b>11,056</b>	20,957

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。概無就該等結餘減值作出撥備。

於二零一六年十二月三十一日，應收同級附屬公司非貿易性質的款項價值港幣293,000元，年息2.35%，無抵押及須按要求償還。

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)與本公司關聯公司(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(等同於約港幣90,393,000元)，年息4.75%。該項交易已構成上市規則第14A章界定之關連交易。



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 24 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款(續)

於二零一六年十二月三十一日，應收一間關聯公司非貿易性質的款項價值港幣52,682,000元，年息5.85%，無抵押及須按要求償還。

應收同級附屬公司及關聯公司的餘下非貿易性質款項結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

關聯公司為同級附屬公司的合營企業及聯營公司。

## 25 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
銀行結餘及現金	2,711,015	2,417,288
減：到期日超過三個月之銀行存款	(259,036)	—
於綜合現金流量表內的現金及現金等額項目	2,451,979	2,417,288

於二零一七年十二月三十一日，本集團所有銀行存款按市場年利率介乎0.01%至4.00%(二零一六年：0.01%至3.25%)計息。

## 26 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
貿易應付款	468,169	363,139
特殊基金(附註)	171,717	150,666
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	180,681	137,034
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	180,437	209,064
應計員工成本	474,003	401,935
就增值稅及其他徵費的應付款	35,125	23,178
其他應付款	82,623	70,063
	1,592,755	1,355,079

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 26 貿易及其他應付款(續)

於報告期末按發票日期呈列貿易應付款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30日	148,891	109,893
31-90日	70,777	97,834
90日以上	248,501	155,412
	<b>468,169</b>	363,139

### 27 預收款及其他按金

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
預收款	396,357	308,353
其他按金	255,303	197,343
	<b>651,660</b>	505,696

### 28 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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
應付直接控股公司款		
非貿易性質	1,417	651
應付同級附屬公司款		
貿易性質	11,705	3,046
非貿易性質	45,783	44,056
	<b>57,488</b>	47,102
應付關聯公司款		
貿易性質	3,794	4,285
非貿易性質	—	21,953
	<b>3,794</b>	26,238

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 28 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同級附屬公司貿易性質款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30日	13	170
31-90日	36	—
91-365日	11,656	2,293
1-2年	—	583
	<b>11,705</b>	<b>3,046</b>

於報告期末按發票日期呈列應付關聯公司貿易性質款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
91-365日	850	4,285
1-2年	2,944	—
	<b>3,794</b>	<b>4,285</b>

應付同級附屬公司及關聯公司的貿易性質款項結餘按正常貿易條款償還。

應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的非貿易款項結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一七年十二月三十一日，應付同級附屬公司的非貿易款項結餘指有關買入中信被收購物業管理集團的代價結餘。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 29 銀行借貸

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款 — 無抵押	265,000	310,000

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行借貸之還款期如下：		
1-2年內	160,000	—
2-5年內	105,000	310,000
	265,000	310,000

本集團的銀行借貸以港幣計值，並按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息，加權平均實際年利率2.56%（二零一六年：2.21%）。

### 30 股本及儲備

#### (a) 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 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

根據本集團中介控股公司中國建築股份有限公司（「中建股份」）第二期A股受限制性股票激勵計劃，本公司若干僱員（「該等僱員」，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（「授出日期」）獲授1,110,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元（「行使價」），受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期（「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年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 30 股本及儲備(續)

## (b) 以股份為基礎的付款(續)

於授出日期獎勵股份的公允價值以Black-Scholes估值模式釐定為人民幣2.21元。輸入模型的重要數據包括授出日期收市價每股人民幣9.16元、行使價、以股份為基礎的付款上限為該等僱員各自薪酬的40%、平均波幅44%、平均股息收益率3.32%以及平均每年無風險利率2.84%。以持續複合股份回報率之標準偏差計算之波幅乃根據過往每日股價統計分析計算。

截至二零一七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751,000元(二零一六年：無)。

## (c) 儲備

本集團儲備變動已詳細列於第101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3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) 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。

附註3列出的中信重組及中海物業集團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，而中信重組代價超過中信被收購物業管理集團的繳足股本計入特別儲備。

- (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30(b))。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 31 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	未動用年假 的撥備 港幣千元	總計 港幣千元
			重估及加速 稅務折舊 港幣千元		
於二零一六年一月一日 (經重新表述)	2,813	18,276	(14,879)	—	6,210
計入／(扣除)損益	673	6,399	(476)	832	7,428
匯兌調整	(222)	(1,547)	992	—	(777)
於二零一六年十二月三十一日 (經重新表述)	3,264	23,128	(14,363)	832	12,861
扣除其他物業重估儲備	—	—	(5,811)	—	(5,811)
計入／(扣除)損益	1,677	5,468	(1,789)	276	5,632
匯兌調整	308	1,954	(1,463)	—	799
於二零一七年十二月三十一日	5,249	30,550	(23,426)	1,108	13,481

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
遞延稅項資產	29,510	23,144
遞延稅項負債	(16,029)	(10,283)
	13,481	12,861

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。於二零一七年十二月三十一日，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32,056,000元(二零一六年：港幣20,432,000元(重新表述))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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 31 遞延稅項(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團有可用於抵扣未來溢利的未動用稅項虧損約港幣153,273,000元(二零一六年：港幣92,669,000元)(重新表述)。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132,275,000元(二零一六年：港幣79,612,000元)(重新表述)。於二零一七年十二月三十一日，稅項虧損為將於報告期末起計五年內到期的虧損約港幣42,559,000元(二零一六年：港幣23,464,000元(重新表述))。其他稅項虧損可無限期結轉。

## 32 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	應付直接 控股公司款 (非貿易) 港幣千元	應付同級 附屬公司款 (非貿易) 港幣千元	應付關聯 公司款 (非貿易) 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日	310,000	273	651	44,056	21,953	376,933
現金流						
— 自融資活動流入	105,000	—	1,417	—	—	106,417
— 自融資活動流出	(150,000)	(8,784)	(651)	(57,350)	(22,795)	(239,580)
匯兌調整	—	—	—	1,692	842	2,534
非現金交易	—	8,910	—	11,602	—	20,512
於二零一七年十二月三十一日	265,000	399	1,417	—	—	266,816

## 33 經營租賃承擔

## 本集團作為出租人

於二零一七年十二月三十一日，賬面值為港幣106,083,000元(二零一六年：港幣66,641,000元)的已完工投資物業按經營租賃出租。

至二零一七年十二月三十一日止年度，賺取的物業租金收入約為港幣2,434,000元(二零一六年：港幣1,381,000元)。已出租辦公室獲租戶承諾租用三至五年，並無向租戶授出終止權。

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,594	807
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,062	2,236
	5,656	3,043



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 33 經營租賃承擔(續)

#### 本集團作為承租人

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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
一年內	25,433	18,324
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,480	10,568
超過五年	512	—
	<b>47,425</b>	<b>28,892</b>

經營租金費用指本集團就若干辦公室物業及宿舍應付的租金。租約經商議後租期固定為三個月至九年。

本公司有不可撤銷經營租賃未來最低租金承擔，須於一年內支付的為港幣3,905,000元(二零一六年：港幣3,109,000元)，須於第二至第五年(包括首尾兩年)內支付的為港幣6,466,000元(二零一六年：港幣1,296,000元)。此代表本公司就其辦公室物業應付的租金。租約經磋商，租金定為二至三年。

### 34 履約擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就同級附屬公司及一間銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而於二零一七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一間銀行提供彌償保證，金額約為港幣70,555,000元(二零一六年：港幣69,010,000元)。

### 35 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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 35 關聯方交易(續)

下表載列於二零一七年十二月三十一日，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／直接控股公司
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企業及聯營公司	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24及28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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
<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	(i)	303,603	413,931
工程收入	(i)	12,748	16,171
租金及水電費	(ii)	13,134	5,535
委託管理收入	(iii)	6,977	2,071
<b>關聯公司</b>			
物業管理收入	(i)	96,630	71,161

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) 租金及水電費按各份租賃協議及物業管理協議收取。
- (iii) 委託管理收入按有關合約所訂價格收取。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 35 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易(續)

除中信被收購物業管理集團之有關關聯方交易作為受共同控制的業務合併於財務報表入賬外(詳情如下),於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度上文(i)至(iii)項中物業管理收入、工程收入、租金及水電費及委託管理收入之關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易(受制於各自的金額上限)。

#### 中信被收購物業管理集團與關聯公司之交易

交易性質	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
中介控股公司／直接控股公司／同級附屬公司 物業管理收入	55,518	132,115
關聯公司 物業管理收入	11,109	—

#### (c) 履約擔保

於二零一七年十二月三十一日,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51,454,000元(二零一六年:港幣49,049,000元)。

#### (d) 五名最高薪酬人士

於本集團五名最高薪酬人士中,三名(二零一六年:三名)為薪酬已包含於附註13的本公司董事。其餘兩名(二零一六年:兩名)人士的薪酬載於下文。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物福利	1,456	1,470
表現掛鈎花紅	4,295	3,765
公積金計劃供款	18	279
	5,769	5,514

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 35 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	
	二零一七年	二零一六年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
	2	2

截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
短期福利	34,424	32,690
公積金計劃供款	144	1,294
	34,568	33,984

除附註13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	
	二零一七年	二零一六年
港幣1,500,001元至港幣2,500,000元	2	3
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	3	3
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
	6	6

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。

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 35 關聯方交易(續)

#### (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及增值服務，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。

### 36 附屬公司詳情

於二零一七年十二月三十一日，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

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 36 附屬公司詳情(續)

於二零一七年十二月三十一日，本公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：(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 直接 %	間接 %	主要業務	營運地點
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
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
深圳市興海物聯科技有限公司 (前稱為「深圳市中海樓宇科技 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 (前稱為「深圳市海惠萬家網絡 信息技術有限公司」)	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	提供升降機維修及 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
湖南省中信物業管理有限公司	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
深圳市中信物業管理有限公司	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
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
廣州中海機電工程有限公司	中國	一九九九年十二月二十三日	人民幣1,000,000元	—	100	提供維修及保養服務	中國
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

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 36 附屬公司詳情(續)

於二零一七年十二月三十一日，本公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：(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 直接 %	間接 %	主要業務	營運地點
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(O2O) 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
中信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
汕頭中信物業服務有限公司	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
大連中信物業管理有限公司	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
廣東中信物業服務有限公司	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
天津中信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
天津中信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
中信物業服務有限公司	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



## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37 本公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		65	184
附屬公司投資		167,524	167,524
		<b>167,589</b>	167,708
<b>流動資產</b>			
按金及預付款及其他應收款		2,648	695
應收同級附屬公司款		2,409	—
應收附屬公司款		186,054	279,970
銀行結餘及現金		127,792	25,239
		<b>318,903</b>	305,904
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應付費用		16,656	16,579
稅項債務		7,435	12,133
		<b>24,091</b>	28,712
<b>流動資產淨值</b>		<b>294,812</b>	277,192
<b>總資產減流動負債</b>		<b>462,401</b>	444,900
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸		265,000	310,000
		<b>265,000</b>	310,000
<b>資產淨值</b>		<b>197,401</b>	134,900
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,287	3,287
儲備	37(a)	194,114	131,613
<b>權益總額</b>		<b>197,401</b>	134,900

本公司財務狀況表已於二零一八年三月二十二日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

楊鵬  
董事羅肖  
董事

## 財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 37 本公司財務狀況表(續)

#### (a) 本公司儲備

	一般儲備 港幣千元	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>				
於二零一六年一月一日	34,509	—	7,193	41,702
年內溢利及全面收益總額	—	—	165,508	165,508
二零一五年已付末期股息 (附註15)	(34,509)	—	(4,933)	(39,442)
二零一六年已付中期股息 (附註15)	—	—	(36,155)	(36,155)
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>131,613</b>	<b>131,613</b>
年內溢利及全面收益總額	—	—	147,208	147,208
中介控股公司就以股份為基礎之付 款作出之注資(附註30(b))	—	751	—	751
二零一六年已付末期股息 (附註15)	—	—	(36,155)	(36,155)
二零一七年已付中期股息 (附註15)	—	—	(49,303)	(49,303)
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>751</b>	<b>193,363</b>	<b>194,114</b>

於二零一七年十二月三十一日，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194.1百萬元(二零一六年：約港幣131.6百萬元)。

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				
	二零一三年 港幣千元 (附註)	二零一四年 港幣千元 (重新表述)	二零一五年 港幣千元 (重新表述)	二零一六年 港幣千元 (重新表述)	二零一七年 港幣千元
<b>收益</b>	1,844,067	2,823,496	3,268,646	3,296,695	<b>3,357,800</b>
直接經營成本	(1,501,155)	(2,275,328)	(2,607,546)	(2,529,479)	<b>(2,555,385)</b>
<b>毛利</b>	342,912	548,168	661,100	767,216	<b>802,415</b>
其他淨收入及收益	16,463	23,970	23,728	29,650	<b>47,795</b>
投資物業公允價值變動的收益	6,516	5,177	4,150	769	<b>6,930</b>
行政費用	(247,062)	(411,733)	(489,865)	(451,914)	<b>(419,603)</b>
<b>經營溢利</b>	118,829	165,582	199,113	345,721	<b>437,537</b>
應佔聯營公司溢利	146	157	157	161	<b>161</b>
財務費用	—	—	(1,988)	(6,963)	<b>(8,910)</b>
<b>除稅前溢利</b>	118,975	165,739	197,282	338,919	<b>428,788</b>
所得稅費用	(33,447)	(47,517)	(54,969)	(104,607)	<b>(121,599)</b>
<b>年內溢利</b>	85,528	118,222	142,313	234,312	<b>307,189</b>
<b>以下各項應佔：</b>					
本公司擁有人	85,528	113,485	141,267	237,529	<b>306,760</b>
非控股權益	—	4,737	1,046	(3,217)	<b>429</b>
	85,528	118,222	142,313	234,312	<b>307,189</b>
<b>每股盈利(港仙)</b>					
基本及攤薄	2.61	3.46	4.30	7.23	<b>9.33</b>

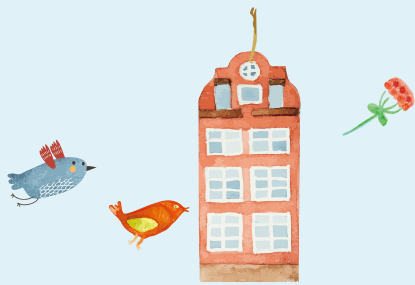
附註：就呈列而言，截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合業績並無就中信已被收購物業管理集團進行重列。其後，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的綜合業績已透過載入中信被收購物業管理集團的財務資料而進行重列，猶如當前集團架構於整個呈列期間一直存在。

## 五年財務概要(續)

## (b) 綜合淨資產

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元 (附註)	二零一四年 港幣千元 (重新表述)	二零一五年 港幣千元 (重新表述)	二零一六年 港幣千元 (重新表述)	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	65,441	70,402	70,576	66,641	106,083
物業、廠房及設備	40,997	64,796	48,813	38,744	34,924
無形資產	—	494	387	—	5,419
預付土地租金支出	5,020	4,545	3,866	3,206	1,965
聯營公司的權益	293	173	330	191	352
可供出售金融資產	—	1,268	1,199	1,120	—
應收關聯公司款	—	—	—	—	90,393
遞延稅項資產	3,147	9,660	13,295	23,144	29,510
	114,898	151,338	138,466	133,046	268,646
<b>流動資產</b>					
存貨	9,208	18,766	11,514	9,899	9,664
透過損益按公允價值計算的金融資產	—	5,196	—	—	—
貿易及其他應收款	203,474	281,222	323,361	371,307	467,253
按金及預付款	6,263	15,608	23,624	29,599	40,486
預付土地租金支出	459	458	433	404	301
應收直接控股公司款	—	—	—	57	96
應收同級附屬公司款	297,713	640,059	175,079	117,285	49,486
應收關聯公司款	1,336	2,617	3,907	107,887	11,056
預付稅金	—	747	—	871	39
銀行結餘及現金	1,081,914	1,315,320	2,059,382	2,417,288	2,711,015
	1,600,367	2,279,993	2,597,300	3,054,597	3,289,396
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款	608,754	948,646	1,153,785	1,355,079	1,592,755
預收款及其他按金	334,764	474,725	491,087	505,696	651,660
應付直接控股公司款	—	—	—	651	1,417
應付同級附屬公司款	280,249	263,227	35,307	47,102	57,488
應付關聯公司款	118	—	8,393	26,238	3,794
稅項債務	52,226	93,827	112,213	111,365	108,346
銀行借貸	—	—	184,000	—	—
	1,276,111	1,780,425	1,984,785	2,046,131	2,415,460
<b>流動資產淨值</b>	324,256	499,568	612,515	1,008,466	873,936
<b>總資產減流動負債</b>	439,154	650,906	750,981	1,141,512	1,142,582
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	8,306	6,556	7,085	10,283	16,029
銀行借貸	—	—	—	310,000	265,000
	8,306	6,556	7,085	320,283	281,029
<b>資產淨值</b>	430,848	644,350	743,896	821,229	861,553
<b>資本及儲備</b>					
股本	—	—	3,287	3,287	3,287
儲備	430,848	626,921	731,464	813,356	852,888
本公司擁有人應佔權益	430,848	626,921	734,751	816,643	856,175
非控股權益	—	17,429	9,145	4,586	5,378
<b>權益總額</b>	430,848	644,350	743,896	821,229	861,553

附註：就呈列而言，截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合淨資產並無就中信已收購物業管理集團進行重列。其後，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的綜合淨資產已透過載入中信被收購物業管理集團的財務資料而進行重列，猶如當前集團架構於整個呈列期間一直存在。



## 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)

