

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



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 2669)

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

#### 財務摘要

1. 截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積由去年年底的128.3百萬平方米上升9.8%至140.9百萬平方米。年內接獲新增或續約之物業管理合約額約達港幣838.3百萬元。
2. 截至二零一八年十二月三十一日止年度，整體收益上升了23.7%至港幣4,154.7百萬元，而去年為港幣3,357.8百萬元。
3. 於二零一八年，毛利較去年增加5.8%至港幣848.8百萬元（二零一七年：港幣802.4百萬元）。毛利率下降至本年的20.4%，去年為23.9%。
4. 年內，本公司擁有人應佔溢利上升31.1%，達港幣402.1百萬元（二零一七年：港幣306.8百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣12.23仙（二零一七年：港幣9.33仙），增長31.1%。二零一八年之股東權益平均回報率為40.7%（二零一七年：36.7%）。
5. 董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2.0仙（二零一七年：每股港幣1.5仙）。

中海物業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止之全年綜合業績。於二零一八年，本集團全年營業額為港幣 4,154.7 百萬元，較去年增加 23.7%，經營溢利上升 27.5% 至港幣 558.0 百萬元。本公司擁有人應佔溢利增加 31.1% 至港幣 402.1 百萬元。每股基本及攤薄盈利為港幣 12.23 仙（二零一七年：港幣 9.33 仙）。股東權益平均回報率為 40.7%（二零一七年：36.7%）。在考慮本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派二零一八年度末期股息每股港幣 2.0 仙（二零一七年：港幣 1.5 仙）。連同已於二零一八年十月派發之中期股息每股港幣 2.0 仙（二零一七年：港幣 1.5 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 4.0 仙（二零一七年：港幣 3.0 仙）。建議末期股息須待本公司股東於二零一九年六月五日舉行之股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）上批准。

二零一八年，本集團確立了「持續提升客戶滿意度和經營規模，以改善基礎物業管理服務不足之處，並借助物聯網平台和移動互聯網平台為營銷渠道，以提升非基礎服務收入佔營業額比重」的整體發展策略，全面面向市場，拓展業務。

年內，本集團接獲新增或續約之物業管理合約額約達港幣 838.3 百萬元，於十二月底，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加 9.8% 或 12.6 百萬平方米至 140.9 百萬平方米。其中，透過加強對商業及政府項目的拓展，二零一八年新增管理面積達 2.3 百萬平方米，包括北京雄安發展新區首個起動項目——雄安市民服務中心、深圳當代藝術館與城市規劃館提供專業設施管理服務；同時本集團在港澳地區進一步取得多項大型及地標性的設施管理合約，包括港珠澳大橋口岸、西九龍高鐵站等知名地標項目，令本集團囊括全港十五個出入境口岸中的十二個服務合

約；此外，還奪得香港司法機構轄下所有物業的管理合約。上述物業管理服務將有助提升及鞏固本集團在商業樓宇、政府物業方面的市場優勢。

基於本集團積累三十餘年從事物業管理之豐富經驗與專業能力優勢，除提供予客戶優質基本服務，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，還在房地產開發階段為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、建造圖紙審核、設備設施選型建議、交付前服務、協助交付服務、交付查驗服務及工程服務質量監控等，目前已具備向全行業價值鏈拓展的條件。增值服務方面，本集團旗下的「優你互聯」平台，經過三年的業務探索，厚積薄發，建成通過線上線下手段涵蓋「社區資產運營、客戶資產運營、生活服務運營」的多種經營業務體系，持續培育具有持久生命力的社區商業環境，打造行業領先的資產運營能力，逐漸形成本集團又一核心市場競爭力。

本集團本著「客戶至上，服務第一」的工作宗旨，不負客戶「物有所依，業有所托」的服務承諾，牢記初心，砥礪前行。在過去的一年裏，我們針對客戶需要，以提升客戶滿意度為目標，積極開展服務產品設計、加強投訴管控、強化客戶服務團隊建設，透過獨立第三方的「客戶滿意度調查」、「神秘客調查」等方式，建立遺留問題整改驗證機制，通過與客戶會面、上門走訪、聘任品質觀察員等形式，邀請客戶參與建立全方位、公開透明的監督機制。經過一年的努力，於年底的第三方調查結果顯示，本年度客戶滿意度獲得顯著提升，達至行業優秀水平。

二零一八年，中國國內生產總值首次超過人民幣 90 萬億元，同比增長 6.6%，增速在世界前五大經濟體中位居首位。內地商品房銷售面積 17 億平方米，銷售金額約為人民幣 15 萬億元，在銷售面積、銷售金額方面均創新高，房地產市場依然維持強大的內需。展望未來，經歷多輪經濟與房地產週期的考驗，更加令人堅信中國經濟仍處於，並將長期處於重要戰略機遇期，對中國經濟及本集團發展戰略更加篤定。

伴隨國民經濟的蓬勃發展，民眾可支配收入增加，以新中產為代表的中堅消費群體正在形成，為物業管理行業帶來了良好的發展機遇。住宅小區作為社交入口商機處處，經濟價值正在突顯，且呈現不可替代的獨特優勢，物業企業基於小區管理權，日常有著大量和客戶頻密接觸的機會，能夠近距離地了解客戶需求，獲得客戶信任，因此產生諸多機會。二零一八年，物業服務多元綻放，行業百花齊放，增值服務不斷延展深入，涉足養老、金融、租賃、教育、旅遊及零售等等，為物業行業帶來了新的收入和利潤增長點。

此外，物業管理行業於科技發展方面快速提升，迎來發展新契機。越來越多的物業服務企業借助互聯網、物聯網、大數據、雲計算、人工智能、虛擬現實等新技術進行跨界融合，不斷加快智慧平台建設步伐，促進物業服務模式從低效人工密集式動輸出邁向高效集約型現代服務模式的逐步轉變。

經過三十餘年努力不懈，本集團獲取了強大的品牌和市場領導地位。面對城鎮化、現代化進程帶來的發展機遇，房地產、基建業表現持續強勁，加上政府和物業行業的相關政策配套逐步完善和放開，本集團堅定信心，謹慎制定如下戰略規劃，務必達到業務持續增長，確保維持行業龍頭的目標：

### 一、積極對外拓展，實現規模與效益快速增長

本集團新的「十三·五」戰略規劃將積極開展市場化拓展，通過外接、合營、併購等手段擴大管理規模，保持本集團之規模優勢。但本集團亦不會盲目追求規模，不計成本地擴張，定必堅持穩健並適度進取的策略。本集團資源將堅持以投入高品質、好效益的項目為主。

### 二、鞏固服務品質，提升客戶滿意度，創立行業標準

本集團視質量管理為企業的核心競爭力，因此持續構建以客戶研究為基礎、以客戶滿意度為導向的服務價值創造體系。客戶滿意度是物業管理公司的戰略資源，為客戶提供好服務，是物業行業的立業之本，也是獲取客戶訂單的先決條件，同時要保持耐力，專心致志、全力以赴地為廣大客戶提供好服務。本集團將繼續努力持續夯實基礎，成為行業標桿，並樹立更高的標準，塑造中海物業高品質服務的品牌形象，擴大品牌影響力。

### 三、由基礎物業管理向資產管理升級

本集團將成立商業物業管理事業部，以垂直化管理，專業化打造商業物業品牌。依托母公司高端商業資源，借助國有企業背景與良好的政商關係，積極承接各類政府、公建項目，不斷拓寬管理邊界，努力打造成為商務、政務樓宇服務第一品牌。隨著管理資產存量的不斷增加，在不動產各個投資領域和階段，與資產管理機構合作，整合優化資產結構，將

客戶資產價值最大化。

#### 四、穩步發展增值業務，形成新的利潤增長點

本集團在持續拓展物業管理規模的同時，亦將加大增值業務的投入，穩步推進增值業務發展，進軍市場前景廣闊的業務，聚焦擁有資源支撐的業務，滿足客戶在衣、食、住、行、醫療、教育、養老及娛樂多方面的生活消費需求，打造增值業務的招牌產品，形成具市場核心競爭力且獨具特色的產品組合，成為本集團未來業務發展之新動力。

#### 五、積極利用新科技和信息化手段，提質增效

本集團積極追隨科技趨勢，利用物聯網、智能硬件技術，打造智慧小區；利用互聯網技術，打造線上線下業務互動，成為業主連結物業管理公司、鄰居、各類服務資源的入口，實現業主的智能化生活；利用智慧能源技術，改造項目的能源使用方式，優化能耗和成本，保護生態環境；利用信息化手段，提高業務管理、溝通的效率，間接降低運營成本。本集團一系列的研發成果，為企業信息化建設和更優質的服務，打下了堅實的科技基礎。二零一八年，本集團與某大型跨國電訊公司簽署戰略合作協議，我們將攜手全面、深入推進智能小區建設，搭建更智能智慧的物業增值服務平台。

## 六、為本集團長遠發展提供強而有力的人力資源保障

我們積極搭建並持續優化、完善人才選、用、育、留體系，幫助本集團持續不斷補充和培育優秀人才，以支持業務的長遠健康發展。招聘上加強僱主品牌建設，通過「管培生」、「海納」、引入高端人才計劃等積極吸納人才；通過軍企合作，接納退伍軍人，既解決社會需要又滿足自身隊伍素質的提升需要；同時，通過校企合作，如雄安職校合作辦學、專業院校「中海班」定制等合作模式，培養物業管理專業人才。人才培養方面，本集團建立了多層次、全面的人才培養體系，從潛質人才啟航計劃、梯隊人才遠航計劃、後備人才領航計劃到高管加速計劃，以及專業化的匠才體系打造，形成覆蓋員工職業發展全生命週期的培養體系，協助員工職業向上發展。

## 七、踐行社會責任

本集團對自身社會責任體會深刻，努力承擔社會期望，積極參與社會公益建設。集團吸納3萬5千餘名基層員工從事清潔、保安、綠化、維修等工作，向貧困地區組織定向招聘，提供就業崗位，保障勞動安全，提升服務技能，推動就業脫貧；定向採購貧困地區農業產品，在管理項目建立長期義賣渠道，持續提供宣傳，幫助增加貧困地區家庭收入。二零一八年集團舉行了大型公益活動「綠動中海·環保嘉年華」，攜手廣大業戶一道共同實踐綠色環保生活方式；積極聯合社工機構、敬老院、希望小學、婦幼保健院舉辦「花兒與少年」、「嚮往的暑假」、「溫暖重陽、中海相伴」等愛心志願活動，為校園捐贈教具和書籍、為乳癌患者提供康復輔具。在抗擊颱風「山竹」過程中，本集團「想業主所想，急業主所急」，積極防範、處置及時，颱風過後，受影響的11個城市288個小區無人員傷亡和重大財產損失，用切實行動履行服務承諾和社會責任。

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

### **收入及營運業績**

本集團是中華人民共和國（「中國」）領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。於二零一八年，我們所管理的建築面積由去年年底的128.3百萬平方米上升9.8%至140.9百萬平方米，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，整體收益上升23.7%至港幣4,154.7百萬元，而去年為港幣3,357.8百萬元，升幅主要來自於：(i)我們在管面積的上升；(ii)增值服務內容進一步的擴展；及(iii)於過往十二個月，人民幣兌港元平均升值的影響。

年內，為致力持續改善服務質素及提升客戶滿意度，本集團調整了人力資源分配架構，以激活生產能力，提升成本效益，部分後勤人員調移至前線項目工作，加強一線員工應對能力，同時，亦加強了對營運項目管理人員的直接投入，以鞏固我們作為中高端物業管理服務供應商的知名度。因此，直接經營成本升幅較快，達29.4%，由二零一七年的港幣2,555.4百萬元增加至本年的港幣3,305.9百萬元。

然而隨著經營規模之擴大，毛利並未受邊際利潤減少之影響，依然較去年增加5.8%至本年的港幣848.8百萬元(二零一七年:港幣802.4百萬元)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利率下降至20.4%，去年為23.9%，主要由於(i)在本年度人力資源分配架構的調整，部分後勤人員調移至前線項目工作；(ii)加強了項目管理人員的直接投入；及(iii)擴大增值服務中社區資產及服務營運平台子分部的服務及產品範圍後令其平均毛利率下降。

其他淨收入及收益輕微上升1.7%至港幣48.6百萬元(二零一七年:港幣47.8百萬元)，主要包括利息收入之港幣38.7百萬元(二零一七年:港幣38.5百萬元)。

年內，持續優化資產配置，再有部分自用物業轉作收租用途，而本年投資物業之公允價值變動收益為港幣4.3百萬元(二零一七年:港幣6.9百萬元)。因此，投資物業帳面值由去年的港幣106.1百萬元上升至本年的港幣132.6百萬元。

根據新修訂之香港會計準則第1號，自二零一八年始需對應收款及代物業業主支付款項的淨減值計提作單獨列示，二零一七年之行政費用因而被重新表述。經扣除本年的銷售及行政費用港幣336.8百萬元（二零一七年：港幣403.1百萬元）及應收款及代業主支付款項的淨減值計提港幣7.0百萬元（二零一七年：港幣16.5百萬元）後，經營溢利上升27.5%至港幣558.0百萬元（二零一七年：港幣437.5百萬元）。銷售及行政費用下跌主要由於(i)去年收購物業管理項目後達至之協同效應；(ii)來自人力資源分配架構的調整，以激活生產能力，提升成本效益，部分後勤人員調移至前線項目工作的減省。惟以上之正面影響部分受二零一七年來自一間內地子公司的已收／應收股息款項，因於去年年底時人民幣升值而計入的滙兌收益港幣21.2百萬元而抵銷。應收款及代業主支付款項的淨減值下降主要由於持續加強了對應收款及代墊款的管控及追討。

由於除稅前溢利上升，所得稅費用較去年增加22.2%至本年的港幣148.6百萬元（二零一七年：港幣121.6百萬元）。而就一間中國附屬公司派發股息的預扣所得稅港幣7.9百萬元（二零一七年：港幣8.7百萬元）已於本年入帳。

總結，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升31.1%，達港幣402.1百萬元（二零一七年：港幣306.8百萬元）。

## 分部資料

### 物業管理服務

於二零一八年，透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度，同時，擁有多元化及一站式的業務能力，包括產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控等全程物業服務

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。我們所管理的建築面積由去年年底的128.3百萬平方米上升9.8%至140.9百萬平方米。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之90.1%（二零一七年：92.2%），較去年增加21.0%至港幣3,745.1百萬元（二零一七年：港幣3,094.7百萬元）。物業管理服務收益上升主要來自於：(i)我們在管面積的上升；及(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元平均升值的影響。

於截至二零一八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84.1%及7.6%（二零一七年：分別佔86.1%及7.3%）。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8.3%（二零一七年：6.6%）。

年內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的毛利率分別為10.6%及100.0%（二零一七年：分別為14.7%及100.0%），來自其他物業管理服務的毛利率則為18.4%（二零一七年：21.6%）。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年的21.3%下降至本年的18.0%，主要由於(i)人力資源分配架構的調整，以激活生產能力，提升成本效益，令部分後勤人員調移至前線項目工作，加強一線員工應對能力；及(ii)增加了項目管理人員的直接投入，以鞏固中海物業作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度。惟受惠於分部收入的持續上升，於截至二零一八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仍比去年上升2.2%，達港幣674.9百萬元（二零一七年：港幣660.6百萬元）。

由於去年收購物業管理項目後達至之協同效應與內部後勤人員調整至前線的原因，亦有助降低分部行政費用。此外，持續加強對應收款及代墊款的管控及追討亦令應收款及代業主支付的款項的淨減值計提下降。因此，經扣除分部行政費用、上述減值計提及計及其他收益後，本年度物業管理服務分部利潤大幅上升40.0%至港幣460.3百萬元(二零一七年：港幣328.9百萬元)。

### 增值服務

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益比例增加至9.9% (二零一七年：7.8%)，較去年大幅上升55.7%至港幣409.6百萬元 (二零一七年：港幣263.1百萬元)，其中，以興海物聯為首之工程服務子分部收益及以優你互聯領軍之社區資產及服務營運平台子分部收益分別大幅增加73.8%及44.9%至港幣170.9百萬元及港幣238.7百萬元 (二零一七年：分別為港幣98.3百萬元及港幣164.8百萬元)。

工程服務子分部方面，服務涵蓋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。年內，內地業務通過增加市場行銷人力資源，細化市場行銷分工，得以向地產發展商拓展智慧化建設及技術支援專項工程業務，工程有助相關項目減省未來成本，同時，港澳業務亦朝著大型物業維修保養工程業務發展，因而收益大幅提高。

社區資產及服務營運平台子分部方面，客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於擴大我們的社區租賃、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及滿意度。我們依靠多種經營業務創造更大的利潤空間，滿足客戶在衣食住行醫教養娛方方面面的生活消費需求，服務涵蓋(i)自有資產經營，包括自有產權房產、車位的

經營等；(ii)客戶資產經營服務，包括業主資產經紀服務、公共資源租賃協助服務等；及(iii)生活服務運營和商業服務運營，包括房屋生態、家居家裝、新零售、到家服務、旅遊休閒、教育培訓、健康養老、汽車服務、平台服務、商業寫字樓服務等。

盈利方面，年內增值服務分部毛利率為42.4%（二零一七年：53.9%），其中，(i)工程服務子分部毛利率稍有上升至32.1%（二零一七年：30.3%），主要由於年內透過集中採購議價及外判分包增加利潤空間，抵銷了擴展大型工程業務時對毛利率之影響；(ii)社區資產及服務營運子分部毛利率則受擴大服務及產品範圍後令平均毛利率下降至49.9%（二零一七年：68.0%）。

整體而言，在收益上升帶動下，本年增值服務的毛利增加22.6%至港幣173.9百萬元（二零一七年：港幣141.8百萬元），其中，(i)工程服務子分部毛利主要受智慧化建設、技術支援專項及大型物業維修保養工程業務大幅拓展而急升83.8%至港幣54.9百萬元（二零一七年：港幣29.8百萬元）；(ii)社區資產及服務營運子分部毛利則因客戶生活服務及客戶資產經營服務表現理想，彌補了擴大服務及產品範圍後對平均毛利率下降之影響而上升6.3%至港幣119.0百萬元（二零一七年：港幣112.0百萬元）。

總括而言，本年度增值服務之分部利潤，於扣除分部費用（包括物聯網平台技術及智能硬件升級費用、推廣線上線下平台銷售費用及其他智能化措施的建設成本）及計入投資物業之公允價值變動收益後，較去年上升12.4%，達港幣146.6百萬元（二零一七年：港幣130.4百萬元）。

## 流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適和充足的現金水平。於二零一八年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣857.2百萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣873.9百萬元）。

年內，本集團已全數償還所有銀行貸款共港幣265.0百萬元，而有關貸款之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.88%。因此，銀行結餘及現金較去年下跌11.5%至港幣2,398.3百萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣2,711.0百萬元），其中人民幣佔96.2%，而港幣／澳門幣則佔3.8%。

## 資本開支

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添之裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備及軟件系統）為港幣28.4百萬元。

## 重大收購、出售、重要投資 及重大投資之未來計劃

於二零一八年七月十一日，本集團全資附屬公司 — 深圳市興海投資有限公司（「深圳興海」）作為買方，與該等賣方 — 青島中海盛興房地產有限公司（「青島中海」）及大連中海興業房地產開發有限公司（「大連中海」）訂立買賣協議（「買賣協議」）。青島中海與大連中海各為中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）的附屬公司。根據該等協議，深圳興海同意收購青島中海及大連中海合共244個停車位的使用權，並於本年度完成轉讓，代價分別為約人民幣10.5百萬元（相等於約港幣12.4百萬元）及人民幣15.2百萬元（相等於約港幣18.0百萬元）。停車位分別位於青島中海於中國青島開發及大連中海於中國大連開發的住宅開發項目。

有關上述交易的詳情已於日期為二零一八年七月十一日之本公司公告中披露。

於二零一八年十一月二十九日，本集團附屬公司與中國海外發展的附屬公司訂立停車位協議及重慶房屋產權協議。據此，本集團分別有條件同意受讓位於上海及廣州的合共3,101個停車位使用權，總代價為約人民幣182.8百萬元（相等於約港幣206.6百萬元），以及受讓重慶國際商務大廈A座28樓寫字樓的房屋產權，總代價為約人民幣8.6百萬元（相等於約港幣9.7百萬元）。

有關交易的詳情已於日期為二零一八年十一月二十九日之本公司公告及日期為二零一九年一月十日之本公司通函中披露，及已於二零一九年一月二十九日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

除上述披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

## 主要風險管理策略

### 1. 經營效益

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

### 2. 客戶及供應商關係管理

我們的客戶包括中、高端住宅社區、商用物業及政府物業內的業主、租

戶及商業企業，例如地產發展商及其他物業管理公司。

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

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

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

### **3. 匯率波動風險的監控**

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

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

### **遵守相關法律及法規**

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

### **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**

於二零一八年十二月三十一日，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94.5百萬元。

除上文所披露外，於二零一八年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。

### **報告期後重大事項**

除上述已披露者外，於截至二零一八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**

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用約36,115名員工（於二零一七年十二月三十一日：30,014名）。

僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣2,161.5百萬元（二零一七年：港幣1,842.4百萬元）。

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

**綜合收益表**

截至二零一八年十二月三十一日止年度

|                       | 附註 | 二零一八年<br>港幣千元      | 二零一七年<br>港幣千元 |
|-----------------------|----|--------------------|---------------|
| <b>收益</b>             | 4  | <b>4,154,670</b>   | 3,357,800     |
| 直接經營成本                |    | <b>(3,305,880)</b> | (2,555,385)   |
| <b>毛利</b>             |    | <b>848,790</b>     | 802,415       |
| 其他淨收入及收益              |    | <b>48,606</b>      | 47,795        |
| 投資物業之公允價值變動的收益        |    | <b>4,345</b>       | 6,930         |
| 銷售及行政費用               |    | <b>(336,781)</b>   | (403,137)     |
| 金融資產減值損失淨額 - 貿易及其他應收款 |    | <b>(6,987)</b>     | (16,466)      |
| <b>經營溢利</b>           |    | <b>557,973</b>     | 437,537       |
| 應佔聯營公司溢利              |    | <b>200</b>         | 161           |
| 財務費用                  |    | <b>(3,239)</b>     | (8,910)       |
| <b>除稅前溢利</b>          | 6  | <b>554,934</b>     | 428,788       |
| 所得稅費用                 | 7  | <b>(148,573)</b>   | (121,599)     |
| <b>年內溢利</b>           |    | <b>406,361</b>     | 307,189       |
| <b>以下人士應佔:</b>        |    |                    |               |
| 本公司擁有人                |    | <b>402,058</b>     | 306,760       |
| 非控股權益                 |    | <b>4,303</b>       | 429           |
|                       |    | <b>406,361</b>     | 307,189       |
| <b>每股盈利</b>           | 9  | <b>港仙</b>          | 港仙            |
| 基本及攤薄                 |    | <b>12.23</b>       | 9.33          |

**綜合全面收益表**

截至二零一八年十二月三十一日止年度

|                        | 二零一八年<br>港幣千元         | 二零一七年<br>港幣千元         |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>年內溢利</b>            | <u>406,361</u>        | <u>307,189</u>        |
| <b>其他全面收益</b>          |                       |                       |
| 其後將不會重新分類至損益的項目：       |                       |                       |
| 經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之重估盈餘 | 21,503                | 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之匯兌差額         | <u>(43,935)</u>       | <u>63,633</u>         |
|                        | <u>(22,432)</u>       | <u>81,066</u>         |
| <b>年內全面收益總額</b>        | <b><u>383,929</u></b> | <b><u>388,255</u></b> |
| <b>以下人士應佔全面收益總額：</b>   |                       |                       |
| 本公司擁有人                 | 380,063               | 387,463               |
| 非控股權益                  | <u>3,866</u>          | <u>792</u>            |
|                        | <b><u>383,929</u></b> | <b><u>388,255</u></b> |

**綜合財務狀況表**

於二零一八年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零一八年<br>港幣千元    | 二零一七年<br>港幣千元    |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 投資物業            |    | 132,586          | 106,083          |
| 物業、廠房及設備        |    | 40,935           | 34,924           |
| 無形資產            |    | 6,232            | 5,419            |
| 預付土地租金支出        |    | 1,458            | 1,965            |
| 聯營公司的權益         |    | 552              | 352              |
| 應收關聯公司款         |    | 85,842           | 90,393           |
| 遞延稅項資產          |    | 26,427           | 29,510           |
|                 |    | <b>294,032</b>   | <b>268,646</b>   |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 存貨              |    | 37,142           | 9,664            |
| 貿易及其他應收款        | 10 | 585,937          | 467,253          |
| 按金及預付款          |    | 61,476           | 40,486           |
| 預付土地租金支出        |    | 226              | 301              |
| 應收直接控股公司款       |    | 384              | 96               |
| 應收同級附屬公司款       |    | 146,665          | 49,486           |
| 應收關聯公司款         |    | 32,806           | 11,056           |
| 預付稅金            |    | -                | 39               |
| 銀行結餘及現金         |    | 2,398,334        | 2,711,015        |
|                 |    | <b>3,262,970</b> | <b>3,289,396</b> |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 貿易及其他應付款        | 11 | 1,604,413        | 1,592,755        |
| 預收款及其他按金        |    | 670,591          | 651,660          |
| 應付直接控股公司款       |    | 1,547            | 1,417            |
| 應付同級附屬公司款       |    | 8,822            | 57,488           |
| 應付關聯公司款         |    | 2,496            | 3,794            |
| 稅項債務            |    | 117,924          | 108,346          |
|                 |    | <b>2,405,793</b> | <b>2,415,460</b> |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>857,177</b>   | <b>873,936</b>   |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>1,151,209</b> | <b>1,142,582</b> |

綜合財務狀況表（續）

於二零一八年十二月三十一日

|              | 附註 | 二零一八年<br>港幣千元           | 二零一七年<br>港幣千元         |
|--------------|----|-------------------------|-----------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                         |                       |
| 遞延稅項負債       |    | 22,249                  | 16,029                |
| 銀行借貸         | 12 | -                       | 265,000               |
|              |    | <u>22,249</u>           | <u>281,029</u>        |
| <b>資產淨值</b>  |    | <b><u>1,128,960</u></b> | <b><u>861,553</u></b> |
| <b>資本及儲備</b> |    |                         |                       |
| 股本           | 13 | 3,287                   | 3,287                 |
| 儲備           |    | <u>1,116,466</u>        | <u>852,888</u>        |
| 本公司擁有人應佔權益總額 |    | <u>1,119,753</u>        | <u>856,175</u>        |
| 非控股權益        |    | <u>9,207</u>            | <u>5,378</u>          |
| <b>權益總額</b>  |    | <b><u>1,128,960</u></b> | <b><u>861,553</u></b> |

## 1. 一般事項

中海物業集團有限公司（「本公司」）根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法例（經綜合及修訂））於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及主要營業地點為香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室。

本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外」），該公司於香港註冊成立。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）成立之實體及其主要股東乃是中國政府。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供物業管理及增值服務。

財務報表已根據所有適用之香港會計師公會發出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」）。本財務報表亦已遵從香港公司條例第622章的披露要求及香港聯合交易所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零一九年三月十九日刊發。

## 2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。

除附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 年度改進項目<br>香港財務報告準則第2號<br>（修訂本）                       | 二零一四年至二零一六年週期的年度改進<br>股份支付交易的分類和計量   |
| 香港財務報告準則第9號<br>香港財務報告準則第15號<br>香港財務報告準則第15號<br>（修訂本） | 金融工具<br>來自客戶合約之收入<br>香港財務報告準則第15號之澄清 |
| 香港會計準則第40號<br>（修訂本）                                  | 投資物業之轉移                              |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第22號                          | 外幣交易及預付對價                            |

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

除香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第15號外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。採納香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第15號的相關影響披露如下。

#### 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。這取代了香港會計準則第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（涵蓋建造合同及相關文獻）。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。取決於合同條款和其適用的法律，對貨物或服務的控制可能會隨著時間的推移或在某個時間點而轉移。

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。本集團採用修訂追溯方式過渡香港財務報告準則第15號，而本集團對該準則的應用並無重大影響。

於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，預收款（包括呈列於應付同級附屬公司及關聯公司的款項）分別為港幣411,753,000元及港幣402,076,000元，相當於根據香港財務報告準則第15號尚未提供相關服務而涉及預收客戶款項的合約負債。

#### 香港財務報告準則第9號 - 金融工具

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，導致會計政策變更，其中，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。

根據香港財務報告準則第9號，金融資產新減值模型要求按預期信用損失確認減值撥備，而非僅已發生的信貸損失（根據香港會計準則第39號）。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。本集團應用簡化版模型的要求，使用貿易應收款的存續期間內預期損失撥備以計提預期信用損失。

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，於二零一八年一月一日，有關貿易應收款項減值撥備及有關遞延稅項的任何調整及其差額於期初保留溢利確認。因此，於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一七年十二月三十一日止年度的有關減值撥備沒有被重新表述。

以下是於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號的期初影響對賬：

|                                       | 貿易應收款-<br>減值撥備<br>港幣千元 | 遞延稅項<br>港幣千元  | 非控股權益<br>港幣千元  | 保留溢利<br>港幣千元     |
|---------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|------------------|
| 於二零一七年十二月三十一日<br>採納香港財務報告準則第9號<br>的調整 | (47,902)               | 13,481        | (5,378)        | (925,394)        |
| 於二零一八年一月一日                            | (2,512)                | 530           | 37             | 1,945            |
|                                       | <u>(50,414)</u>        | <u>14,011</u> | <u>(5,341)</u> | <u>(923,449)</u> |

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第9號 - 金融工具 (續)

根據香港會計準則第1號呈列財務報表的相應變更而對於二零一七年綜合收益表中銷售及行政費用的金融資產減值損失淨額 - 貿易及其他應收款港幣16,466,000元作重新分類，以遵從本年呈列，儘管對比數據不應被重新表述。

本集團並無於本會計期間提早應用任何以下已頒佈未生效之適用新訂及經修訂準則及詮釋。

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 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>1</sup>       |
| 香港財務報告準則第3號<br>(修訂本)         | 業務的定義 <sup>2</sup>                    |
| 香港財務報告準則第9號<br>(修訂本)         | 提早還款特性及負補償 <sup>1</sup>               |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup> |
| 香港財務報告準則第16號                 | 租賃 <sup>1</sup>                       |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)     | 重大的定義 <sup>2</sup>                    |
| 香港會計準則第19號(修訂本)              | 計劃修訂、縮減或支付 <sup>1</sup>               |
| 香港會計準則第28號(修訂本)              | 於聯營公司或合營企業的長期權益 <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>1</sup>             |

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制性生效日期將另行確定

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16號 - 租賃

香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租賃均在財務狀況表中確認，由於經營租賃與融資租賃之間的區分已被移除。根據新準則，資產(使用租賃項目的權利)和支付租賃的金融負債均按現值進行確認和初始計量。唯一的例外是短期和低價值租賃。因此，承租人應確認使用權資產的折舊和金融負債的利息，而非租賃支出，並將金融負債的現金還款分列為本金部分和利息部分，並於綜合現金流量表內列示。

出租人之會計處理不會發生重大變化。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此本集團預期不會對財務報表產生任何重大影響。然而，下年度仍需作出若干額外披露。

本集團將自該準則於二零一九年一月一日的強制採納日期後應用該準則。本集團擬採用簡化過渡模型，而將不會重新表述首次採用前一年度的比較金額。租賃的使用權資產將於過渡時計量，猶如一直已應用新準則。

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

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第16號 - 租賃 (續)

就剩餘租賃承擔而言，本集團預期於二零一九年一月一日分別確認使用權資產約港幣25,398,000元和租賃負債約港幣26,862,000元，其差額於當天期初保留溢利確認。

本集團已開始評估其他新訂及經修訂準則及修訂的影響，其中若干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。

### 4. 收益

本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

|        | 截至十二月三十一日止年度     |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 二零一八年<br>港幣千元    | 二零一七年<br>港幣千元    |
| 物業管理服務 | 3,745,067        | 3,094,681        |
| 增值服務   | 409,603          | 263,119          |
| 總收益    | <b>4,154,670</b> | <b>3,357,800</b> |

### 5. 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   | — | (i) 提供工程服務，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。 |

## 5. 分部資料 (續)

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

### 分部業績、分部資產及分部負債

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<br>港幣千元   | 增值服務<br>港幣千元   | 對銷<br>港幣千元       | 綜合<br>港幣千元       |
|---------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>截至二零一八年十二月三十一日</b>     |                  |                |                  |                  |
| <b>止年度</b>                |                  |                |                  |                  |
| 經呈報分部收益                   |                  |                |                  |                  |
| - 外部顧客                    | 3,745,067        | 409,603        | -                | 4,154,670        |
| - 分部間收益                   | 7,115            | 95,937         | (103,052)        | -                |
|                           | <u>3,752,182</u> | <u>505,540</u> | <u>(103,052)</u> | <u>4,154,670</u> |
| 來自外部顧客的經呈報分部收益<br>之收益確認時間 |                  |                |                  |                  |
| - 在某個時間點                  | -                | 120,473        | -                | 120,473          |
| - 隨著時間的推移                 | 3,745,067        | 286,687        | -                | 4,031,754        |
|                           | <u>3,745,067</u> | <u>407,160</u> | <u>-</u>         | <u>4,152,227</u> |
| 來自外部顧客的其他收益來源             |                  |                |                  |                  |
| - 租金收入                    | -                | 2,443          | -                | 2,443            |
|                           | <u>3,745,067</u> | <u>409,603</u> | <u>-</u>         | <u>4,154,670</u> |
| 經呈報分部溢利                   | <u>460,317</u>   | <u>146,608</u> | <u>-</u>         | <u>606,925</u>   |
| 公司支出淨額                    |                  |                | (i)              | <u>(51,991)</u>  |
| 除稅前溢利                     |                  |                |                  | <u>554,934</u>   |
| <b>截至二零一七年十二月三十一日</b>     |                  |                |                  |                  |
| <b>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)         | -                |
|                           | <u>3,094,681</u> | <u>322,937</u> | <u>(59,818)</u>  | <u>3,357,800</u> |
| 經呈報分部溢利                   | <u>328,860</u>   | <u>130,397</u> | <u>-</u>         | <u>459,257</u>   |
| 公司支出淨額                    |                  |                | (i)              | <u>(30,469)</u>  |
| 除稅前溢利                     |                  |                |                  | <u>428,788</u>   |

(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 472,000 元（二零一七年：港幣 21,199,000 元）。

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

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<br>港幣千元 | 增值服務<br>港幣千元 | 未分配<br>港幣千元 | 綜合<br>港幣千元  |
|-------------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>於二零一八年十二月三十一日</b>          |                |              |             |             |
| 分部資產                          | 3,211,850      | 307,277      | 37,875      | 3,557,002   |
| 分部負債                          | (2,340,220)    | (66,487)     | (21,335)    | (2,428,042) |
| <b>於二零一七年十二月三十一日</b>          |                |              |             |             |
| 分部資產                          | 3,205,412      | 222,125      | 130,505     | 3,558,042   |
| 分部負債                          | (2,325,223)    | (82,175)     | (289,091)   | (2,696,489) |
| <b>其他分部資料</b>                 |                |              |             |             |
|                               | 物業管理服務<br>港幣千元 | 增值服務<br>港幣千元 | 未分配<br>港幣千元 | 綜合<br>港幣千元  |
| <b>截至二零一八年十二月三十一日<br/>止年度</b> |                |              |             |             |
| 計入分部業績及分部資產計量的<br>款項：         |                |              |             |             |
| 利息收入                          | 37,665         | 137          | 935         | 38,737      |
| 添置物業、廠房及設備                    | 22,427         | 893          | 1,240       | 24,560      |
| 添置無形資產                        | 3,862          | -            | -           | 3,862       |
| 出售物業、廠房及設備虧損                  | 218            | -            | -           | 218         |
| 金融資產減值損失淨額 - 貿易及<br>其他應收款     | 6,987          | -            | -           | 6,987       |
| 折舊及攤銷                         | 16,333         | 1,355        | 193         | 17,881      |
| 投資物業公允價值變動的收益                 | -              | 4,345        | -           | 4,345       |
| 應佔聯營公司溢利                      | 200            | -            | -           | 200         |

## 5. 分部資料 (續)

### 其他分部資料 (續)

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

### 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。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收益（根據服務提供的所在地）及非流動資產（根據資產的所在地）的地區分析：

|       | 按地區市場劃分之收益       |                  |
|-------|------------------|------------------|
|       | 二零一八年<br>港幣千元    | 二零一七年<br>港幣千元    |
| 華南區   | 1,284,443        | 1,029,812        |
| 華東區   | 550,559          | 448,078          |
| 華北區   | 748,453          | 607,867          |
| 北方區   | 362,120          | 278,442          |
| 西部區   | 642,735          | 541,738          |
| 中國    | 3,588,310        | 2,905,937        |
| 香港和澳門 | 566,360          | 451,863          |
|       | <b>4,154,670</b> | <b>3,357,800</b> |

5. 分部資料 (續)

地區資料 (續)

|       | <u>按地區市場劃分之非流動資產</u> (附註(i)) |                |
|-------|------------------------------|----------------|
|       | 於十二月三十一日                     |                |
|       | 二零一八年<br>港幣千元                | 二零一七年<br>港幣千元  |
| 華南區   | 95,638                       | 95,346         |
| 華東區   | 65,592                       | 37,489         |
| 華北區   | 7,534                        | 5,954          |
| 北方區   | 3,351                        | 4,520          |
| 西部區   | 5,329                        | 2,207          |
| 中國    | 177,444                      | 145,516        |
| 香港和澳門 | 3,767                        | 2,875          |
|       | <b>181,211</b>               | <b>148,391</b> |

附註(i): 非流動資產不包括聯營公司的權益、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

6. 除稅前溢利

|                        | 截至十二月三十一日止年度 |           |
|------------------------|--------------|-----------|
|                        | 二零一八年        | 二零一七年     |
|                        | 港幣千元         | 港幣千元      |
| 所得稅前溢利已扣除:             |              |           |
| 員工成本, 包括董事酬金及以股份為基礎之付款 | 2,161,478    | 1,842,425 |
| 分包成本                   | 542,752      | 397,796   |
| 設備維護及保養成本              | 236,143      | 236,014   |
| 能耗成本                   | 304,153      | 191,503   |

## 7. 所得稅費用

|              | 截至十二月三十一日止年度   |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零一八年<br>港幣千元  | 二零一七年<br>港幣千元  |
| 所得稅費用包括：     |                |                |
| 本年度稅項：       |                |                |
| 香港利得稅        | 2,300          | 1,818          |
| 澳門補充所得稅      | 239            | 93             |
| 中國企業所得稅      | 135,622        | 116,729        |
| 中國預扣所得稅      | 7,851          | 8,665          |
|              | <u>146,012</u> | <u>127,305</u> |
| 以前年度少/（多）計提： |                |                |
| 香港利得稅        | 195            | (60)           |
| 澳門補充所得稅      | 252            | (14)           |
|              | <u>447</u>     | <u>(74)</u>    |
| 遞延稅項：        |                |                |
| 本年度及以前年度     | 2,114          | (5,632)        |
|              | <u>148,573</u> | <u>121,599</u> |

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（二零一七年: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%（二零一七年:25%）。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算（二零一七年:12%）。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅，按中國稅務司法權區的適用稅率計算。截至二零一八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7.9百萬元（二零一七年:港幣8.7百萬元）已計提於綜合財務報表內。

## 8. 股息

二零一八年及二零一七年已派付股息分別為港幣115,040,000元（每股港幣3.5仙）及港幣85,458,000元（每股港幣2.6仙）。於二零一九年六月五日的股東周年大會將作出提議，就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發每股股息港幣2.0仙，總股息金額為港幣65,737,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

## 8. 股息 (續)

|                 | 港幣千元    | 已付股息          |               |
|-----------------|---------|---------------|---------------|
|                 |         | 截至十二月三十一日止年度  |               |
|                 |         | 二零一八年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 |
| <b>二零一六年:</b>   |         |               |               |
| 末期股息普通股每股港幣1.1仙 | 36,155  |               | 36,155        |
| <b>二零一七年:</b>   |         |               |               |
| 中期股息普通股每股港幣1.5仙 | 49,303  |               | 49,303        |
| 末期股息普通股每股港幣1.5仙 | 49,303  | 49,303        |               |
|                 | 98,606  |               |               |
| <b>二零一八年:</b>   |         |               |               |
| 中期股息普通股每股港幣2.0仙 | 65,737  | 65,737        |               |
| 末期股息普通股每股港幣2.0仙 | 65,737  |               |               |
|                 | 131,474 | 115,040       | 85,458        |

## 9. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

### 盈利

|                      | 截至十二月三十一日止年度  |               |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | 二零一八年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 |
| 計算每股基本盈利之盈利          | 402,058       | 306,760       |
| 加權平均股份數目             | '000          | '000          |
| 計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數 | 3,286,860     | 3,286,860     |

由於於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 10. 貿易及其他應收款

|          | 於十二月三十一日      |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 二零一八年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 |
| 貿易應收款    | 475,623       | 422,273       |
| 減：減值撥備   | (64,778)      | (47,902)      |
| 貿易應收款，淨額 | 410,845       | 374,371       |
| 其他應收款，淨額 | 175,092       | 92,882        |
|          | 585,937       | 467,253       |

## 10. 貿易及其他應收款 (續)

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

|          | 於十二月三十一日       |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零一八年<br>港幣千元  | 二零一七年<br>港幣千元  |
| 0-30 日   | 126,106        | 96,662         |
| 31-90 日  | 91,276         | 70,674         |
| 91-365 日 | 103,317        | 118,546        |
| 1-2 年    | 62,870         | 68,587         |
| 2 年以上    | 92,054         | 67,804         |
|          | <b>475,623</b> | <b>422,273</b> |

貿易應收款主要來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入。

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

來自香港按包幹制管理物業的物業管理服務收入的平均信用期不超過60日。

提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。

其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。

於每個報告期間結算日，管理層個別及整體地審閱應收賬款之減值證據。本集團應用簡化版模型的要求，使用貿易及其他應收款的存續期間內預期損失撥備以計提預期信用損失。

## 11. 貿易及其他應付款

|                  | 於十二月三十一日         |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 二零一八年<br>港幣千元    | 二零一七年<br>港幣千元    |
| 貿易應付款            | 432,691          | 468,169          |
| 特殊基金 (附註)        | 112,059          | 171,717          |
| 自按酬金制管理物業收取的臨時款項 | 176,369          | 180,681          |
| 自按包幹制管理物業收取的臨時款項 | 277,037          | 180,437          |
| 應計員工成本           | 501,761          | 474,003          |
| 就增值稅及其他徵費的應付款    | 32,554           | 35,125           |
| 其他應付款            | 71,942           | 82,623           |
|                  | <b>1,604,413</b> | <b>1,592,755</b> |

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。

### 11. 貿易及其他應付款（續）

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

|         | 於十二月三十一日       |                |
|---------|----------------|----------------|
|         | 二零一八年<br>港幣千元  | 二零一七年<br>港幣千元  |
| 0-30 日  | 127,315        | 148,891        |
| 31-90 日 | 48,650         | 70,777         |
| 90 日以上  | 256,726        | 248,501        |
|         | <b>432,691</b> | <b>468,169</b> |

### 12. 銀行借款

|          | 於十二月三十一日      |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 二零一八年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元 |
| 銀行貸款—無抵押 | -             | 265,000       |

|             | 於十二月三十一日      |                |
|-------------|---------------|----------------|
|             | 二零一八年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元  |
| 銀行貸款之還款期如下： |               |                |
| 一至兩年內       | -             | 160,000        |
| 兩年至五年內      | -             | 105,000        |
|             | <b>-</b>      | <b>265,000</b> |

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行借款以港幣計值，並按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的加權平均年利率為 2.88%（二零一七年：2.56%）。銀行借款在年內提前償還。

### 13. 股本

|  | 已發行及已<br>繳足股份數目      | 股本<br>港幣千元   |
|--|----------------------|--------------|
| 於二零一七年十二月三十一日，二零一八年<br>一月一日及二零一八年十二月三十一日 | <b>3,286,860,460</b> | <b>3,287</b> |

### 14. 報告期後事項

於二零一九年一月二十九日，本公司獨立股東批准由本集團三間全資附屬公司（作為買方）與中國海外發展有限公司附屬公司（作為賣方）於二零一八年十一月二十九日所訂立的買賣協議，據此，買方同意收購位於上海及廣州社區項目的停車位使用權以及重慶寫字樓的房屋產權，總代價為人民幣 191.4 百萬元（相等於約港幣 216.2 百萬元）。

### 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二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣2.0仙（截至二零一七年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣1.5仙），總數約為港幣65,737,000元，末期股息之派付須在二零一九年六月五日召開的應屆股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零一九年七月五日向於二零一九年六月十八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

為確定股東有權出席本公司二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格：

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限 | 二零一九年五月三十日<br>下午四時三十分                 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續                   | 二零一九年五月三十一日至<br>二零一九年六月五日<br>(包括首尾兩天) |
| 記錄日期                           | 二零一九年六月五日                             |

(ii) 如派發末期股息之建議於二零一九年股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限 | 二零一九年六月十四日<br>下午四時三十分                 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續                   | 二零一九年六月十七日至<br>二零一九年六月十八日<br>(包括首尾兩天) |
| 記錄日期                           | 二零一九年六月十八日                            |

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 審核委員會及賬目審閱

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

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

## 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。

## 標準守則的遵守

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十（「標準守則」）（「上市規則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 企業管治守則的遵守

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一直應用及遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

## 刊發全年業績

全年業績公告已刊載於本公司網站 (<http://www.copl.com.hk>) 及聯交所指定網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

## 致謝

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

承董事會命  
中海物業集團有限公司  
主席兼非執行董事  
顏建國

香港，二零一九年三月十九日

於本公告日期，董事會包括七名董事，其中一名為非執行董事，即顏建國先生（主席）；三名為執行董事，即楊鷗博士（行政總裁）、龐金營先生（副總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；以及三名為獨立非執行董事，即林雲峯先生、容永祺先生及蘇錦樑先生。