



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

股份代號：2669



拓展幸福空間
服務美好生活

2018 年報

中海物業



中海物業
官方微信



優你互聯
官方微信

目錄

公司概覽

- 002 公司資料
- 004 業務及財務摘要
- 006 集團介紹
- 008 2018年度大事回顧
- 014 2018年集團榮譽獎項
- 017 主席報告書
- 025 管理層討論及分析
- 039 人力資源及可持續發展

財務資料

- 091 獨立核數師報告
- 096 綜合收益表
- 097 綜合全面收益表
- 098 綜合財務狀況表
- 100 綜合權益變動表
- 101 綜合現金流量表
- 103 財務報表附註
- 174 五年財務概要

管治

- 044 企業管治報告
- 064 董事及高級管理層
- 071 董事會報告



公司資料

董事會

主席兼非執行董事

顏建國 (主席)

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)

龐金營 (於2018年8月22日獲委任)

羅肖 (於2018年8月22日辭任)

史勇 (於2018年8月22日辭任)

甘沃輝

獨立非執行董事

容永祺

蘇錦樑 (於2018年10月9日獲委任)

孫國林 (於2018年10月9日辭任)

林雲峯

委員會

審核委員會

容永祺 (主席)

蘇錦樑 (於2018年10月9日獲委任)

孫國林 (於2018年10月9日辭任)

林雲峯

提名委員會

顏建國 (主席)

容永祺

蘇錦樑 (於2018年10月9日獲委任)

孫國林 (於2018年10月9日辭任)

林雲峯

薪酬委員會

蘇錦樑 (主席)

(於2018年10月9日獲委任)

孫國林 (主席)

(於2018年10月9日辭任)

顏建國

容永祺

林雲峯

授權代表

顏建國

楊鷗 (於2018年3月22日獲委任)

龐金營 (顏建國的替任代表)

(於2018年8月22日獲委任)

羅肖 (顏建國的替任代表)

(於2018年8月22日辭任)

甘沃輝 (楊鷗的替任代表)

公司秘書

單麗蘭

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

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

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
胡關李羅律師行

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearnan

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

股份代號

香港聯交所*	2669
彭博	2669: HK
路透社	2669.HK

* 現為深港通的合資格港股通股份之一

2019年財務日誌

全年業績公告	3月19日
股東出席股東週年大會並投票之 記錄日期	6月5日
股東週年大會	6月5日
末期股息除淨日	6月13日
末期股息記錄日	6月18日
末期股息派發日	7月5日

投資者關係及公關聯繫

企業傳訊部

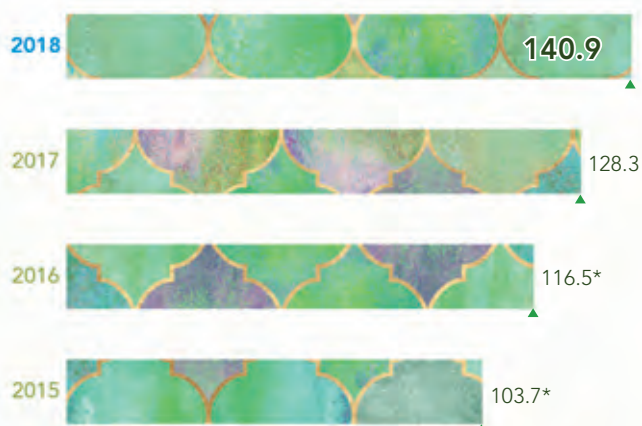
電話	: (852) 2988 0600
傳真	: (852) 2988 0606
電郵	: copl.ir@cohl.com



業務及財務摘要



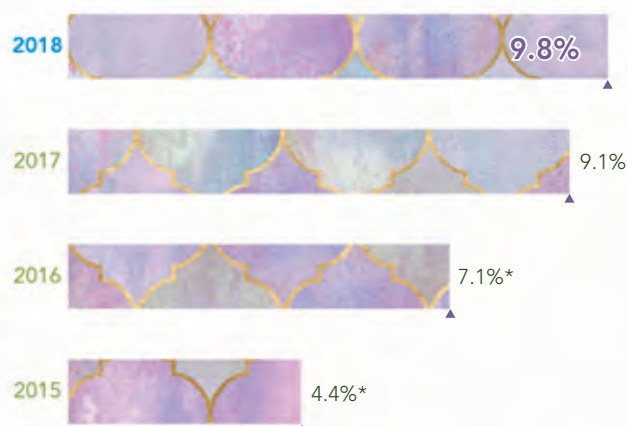
於年末所管理的建築面積
(百萬平方米)



↑ 9.8%



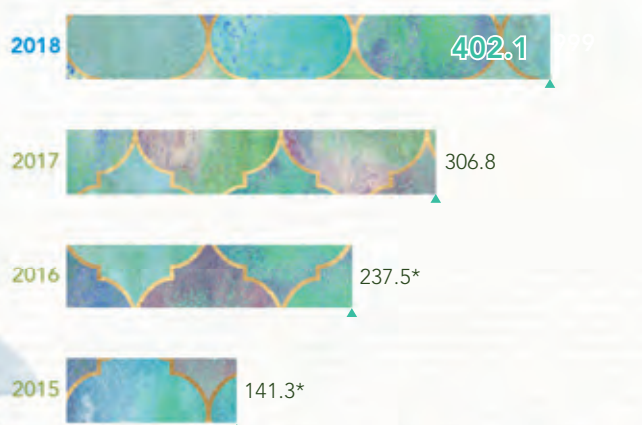
純利率
(%)



↑ 0.7 百分點



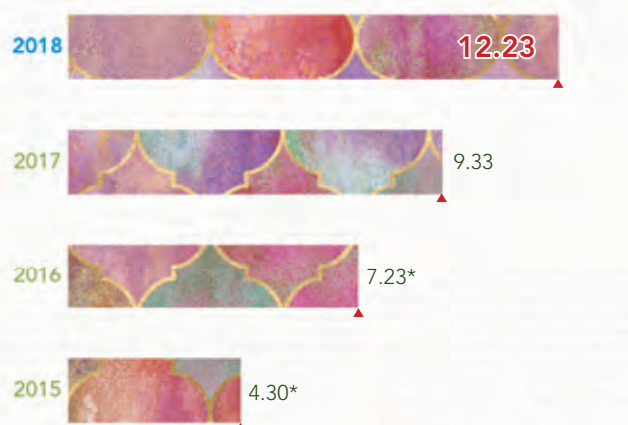
本公司擁有人應佔溢利
(港幣百萬元)



↑ 31.1%



每股盈利
(港仙)



↑ 31.1%

* 根據合併會計法重列。詳情請參閱「財務報表附註」附註30(c)(iv)。

業務及財務摘要(續)

	公式	二零一八年	二零一七年	變動
經營規模：				
於年末所管理的建築面積(百萬平方米)		140.9	128.3	+9.8%
僱員人數		36,115	30,014	+20.3%
收益(港幣百萬元)				
盈利能力及回報率：				
毛利(港幣百萬元)		848.8	802.4	+5.8%
本公司擁有人應佔溢利(港幣百萬元)		402.1	306.8	+31.1%
純利率	年內溢利 ÷ 收益	9.8%	9.1%	+0.7百分點
每股盈利(港仙)		12.23	9.33	+31.1%
每股股息(港仙)		4.0	3.0	+33.3%
派息比率	每股股息 ÷ 每股盈利	32.7%	32.2%	+0.5百分點
股東權益平均回報率	本公司擁有人應佔溢利 ÷ 本公司擁有人應佔平均資本及儲備	40.7%	36.7%	+4.0百分點
流動性：				
銀行結餘及現金(港幣百萬元)		2,398.3	2,711.0	-11.5%
銀行借貸(港幣百萬元)		—	265.0	-100.0%
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債總額	1.4	1.4	—
資產負債率	總負債 ÷ 總資產	68.3%	75.8%	-7.5百分點

集團介紹



企業願景

成為卓越的國際化
資產運營服務商



企業使命

拓展幸福空間
服務美好生活



核心價值觀

精細 專業
誠信 和諧

公司簡介

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，至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。

中海物業秉持「成為卓越的國際化資產運營服務商」的企業願景，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、環境管理及職業健康與安全管理獲ISO 9001:2008、ISO 10002:2004、ISO 14001:2004及職業健康安全體系OHSAS 18001:2007標準認證。

目前，集團業務分佈於中國74座主要城市，旗下現有員工超過3.6萬人，在管物業類型包括住宅物業、商用物業和政府物業等多種形式，簽約物業項目705個，服務面積超過1.4億平方米，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。



2018年度大事回顧



1

一月

2018年1月至今，中海物業跟隨中海聯合體介入雄安市民服務中心項目服務，為園區智能化、信息化應用提供技術支撐，在雄安項目常駐4人技術支援小組，全程參與從IP規劃到交付轉運維的園區信息網絡建設，協調推進智能化工程實施調試、交付培訓和收尾驗收等工作。

三月

2018年3月上旬，中海物業相繼與多家校園團隊進行項目交流與技術溝通，截至目前與海物聯與南京大學、廈門大學、北大深圳研究院、重慶郵電大學、美國羅徹斯特大學五所高校組建校園聯合研發團隊，利用高校技術資源進一步擴充技術研發能力和儲備專業人才。

3



2018年度大事回顧(續)



4

四月

2018年4月「優趣生活—放學1小時」社區公益體育鍛煉計劃，打造社區青少年體育鍛煉新生態，在北京15個項目試點成功，7月推廣至成都。秉承「育之重、愛陪伴、公益行」的理念，掀起了物業服務品質提升的又一篇章。

五月

中海物業成功投得港珠澳大橋香港口岸區衛生防疫監察服務合約。

2018年5月29日，由《中國物業管理》雜誌社舉辦的「致敬40周年，傳遞榜樣企業力量」為主題的高峰論壇中，中海物業入選《2018中國物業管理資本·上市·併購調研報告》十大上市樣本企業。

2018年5月28日，以「助牢基礎服務技能，弘揚中海工匠精神」為主題的第三屆「中海物業技能杯」大賽在深川圓滿落幕。

5



2018年度大事回顧(續)

7

七月

中海物業積極響應國家軍民融合戰略，成立「軍隊後勤保障小組」，同時廣拓渠道，對接軍隊，為退役軍人搭建創業平台，實地走訪新疆武警某總隊，湖南、廣西、雲南10個武裝部、2個民政局，及駐港部隊、張家口某集團軍、雲南邊防某旅，共計16個單位，簽訂10多份軍企合作意向書。



中海物業年報榮獲美國通訊聯盟「遠見獎」白金獎及年報評選全球排名第18名，中海物業首獲LACP年報獎項，反映公司於年報製作方面不斷進步，獲國際機構的高度認可。企業傳訊部每年積極與印刷商溝通，持續改善年報的質素，務求以最配合企業形象的設計來帶動報告的整體敘述性，從而強化訊息傳達的力度及準確度。

八月

中海物業優你互聯與華為經銷商簽訂終端產品代銷合作協議，並取得A級代理商的身份。通過線上線下平台，及與中海地產、商企客戶聯動，推出熱門產品的大幅優惠福利，提供給中海員工、家屬朋友及合作企業單位。

2018年8月8日-11日，由億瀚智庫主辦的2018中國社區百強服務商峰會在上海隆重舉行，會上重磅發佈2018年中國社區服務商TOP100研究成果，中海物業憑藉優質的客戶口碑與快速成長的發展潛力榮獲「2018中國社區服務商Top100第五名」、「資本市場關注度十強」及「中國社區服務商客戶滿意度模範企業五十強」等多項榮譽。

8



9

九月

9月11日，在《經濟觀察報》主辦的2018年中國藍籌物業年會上，中海物業再次榮獲2018中國藍籌物業年會「中國藍籌物業30強」殊榮。

9月27日，由中國房地產報、中國房地產網、中房智庫聯合主辦的「2018中國物業管理公司品牌價值百強榜活動」在北京舉行，中海物業榮獲2018中國物業管理百強企業NO.1。

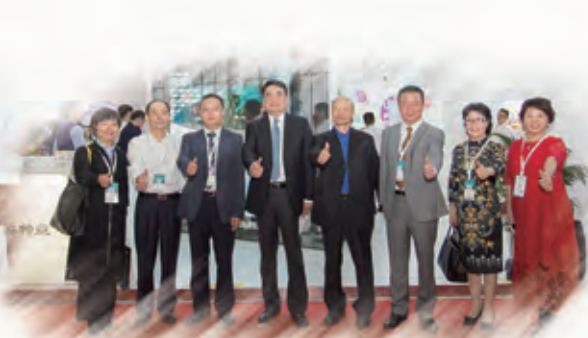
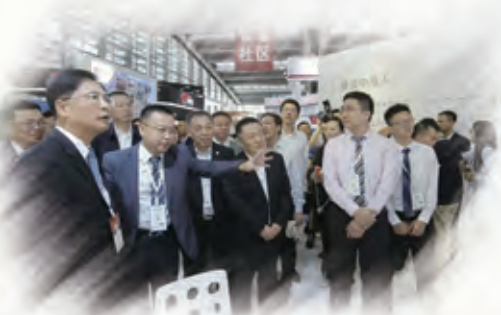


10

十月

由中國物業管理協會主辦的第二屆國際物業管理產業博覽會於10月15-17日在廣東深圳市會展中心舉行。此次博覽會以「融合發展，共創美好」為主題，中海物業應邀參加此次展會。在歷時3天的展示中，中海物業表現突出，展位現場人流如織、氣氛熱烈，獲得了外部人士及內部員工的諸多好評。

2018年10月24日中海物業集團與華為簽署戰略合作協議。與海物聯作為中海智慧園區實施方，自5月份就一直負責與華為溝通智慧園區技術架構及核心中台建設工作，通過與華為戰略合作，借助華為技術能力，公司將加快物聯中台及對應物聯網運行平台開發建設及應用落地，建立公司在行業內的核心競爭力優勢。



2018年度大事回顧(續)



十一月

2018年11月，優趣生活「樂享頤養」養老健康服務落地試行。主題活動「情暖社區·孝行天下」在東莞10餘項目內試點開展，包括養老知識講座、健康義診、養老安全隱患排查等，參與人數累計達500餘人，活動獲得了業主對中海物業養老健康服務的認可與期待。

2018年11月12日到16日，中海物業集團組織了為期5天的倫敦商務考察，短短的幾天時間行程安排緊湊，內容豐富充實。考察團先後拜訪了中銀國際(倫敦)公司、戴德梁行倫敦總部、中海地產項目及世邦魏理仕交流、第一太平戴維斯倫敦總部、首控集團教育產業等企業並進行了深入的學習與交流。



2018年度大事回顧(續)



2018 CarbonCare Label Award Ceremony 低碳關懷標籤頒獎典禮



十二月

中海物業的2017年財政年度年報在2018年Galaxy Awards國際公關傳訊大賽中，榮獲「年報一印刷：住宅物業」組別的銅獎殊榮，以表揚其在設計上的創意和理念。

2018年12月4日，中海物業榮獲香港低碳想創坊頒發的「低碳關懷ESG標籤」，以表揚及嘉許公司一直以來注重環境保育，並積極實踐相關措施。不僅符合香港聯交所上市規則的要求，還是一家為提升未來匯報水平而制定可信計劃的企業。



12



2018年12月，社區互聯平台推廣到506個項目，註冊用戶達到62萬，單月在線繳費金額超過2000萬，月活率超過25%，互聯平台成為與業主溝通的重要渠道。

2018年集團榮譽獎項



商界展關懷
caring company 2018-19
 Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
 香港社會服務聯會頒發



獎項名稱

2018中國社區服務商TOP5
 2018中國物業管理百強企業NO.1
 最佳ESG報告—中小企
 創新領先者
 商界展關懷
 2018ARC年報銅獎
 「年報印刷：住宅物業」組別銅獎

頒發機構

億翰智庫
 中國房地產報
 HERA優異獎
 HERA優異獎
 香港社會服務聯會
 MerComm, Inc

2018年集團榮譽獎項(續)



獎項名稱

2018低碳關懷ESG標籤
2018中國物業服務
企業綜合實力測評TOP100

2018中國藍籌物業30強
入選《中國物業管理資本·上市·併購調研報告》
「遠見獎」白金獎
全球排名第18名

頒發機構

低碳想創坊
中國物業管理協會、
上海易居房地產研究院、
中國房地產中心
經濟觀察報
中國物業管理協會雜誌
美國通訊聯盟
美國通訊聯盟



主席 報告書



主席報告書

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口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。





主席報告書(續)

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。

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

顏建國

主席兼非執行董事

香港，二零一九年三月十九日



管理層

討論及分析



管理層討論及分析

管理物業的
總建築面積

140.9

百萬平方米

↑ 9.8%



於 **32** 年內
擴展至 **74** 個城市

- 上海
- 廣州
- 北京
- 香港
- 澳門

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品牌知名度。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。





業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

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)已於本年入賬。

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)。

管理層討論及分析(續)

分部資料

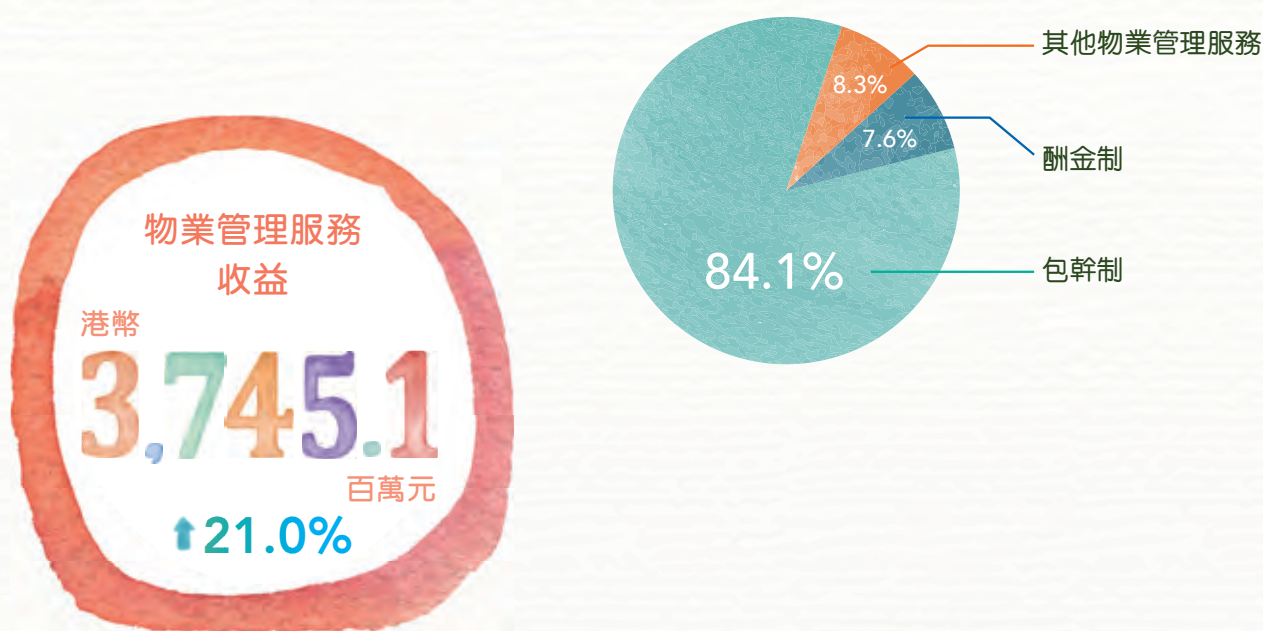
物業管理服務

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 brand 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%)。

物業管理服務收益



分部資料(續)

物業管理服務(續)

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)。



管理層討論及分析(續)

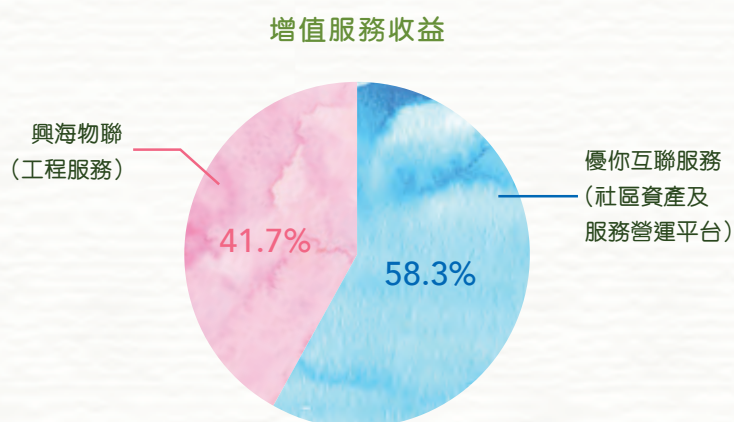
分部資料(續)

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。





分部資料(續)

增值服務(續)

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)。

管理層討論及分析(續)

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)。



重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃(續)

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。

管理層討論及分析(續)



主要風險管理策略(續)

3. 匯率波動風險的監控

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

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

遵守相關法律及法規

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

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。



The background features a soft watercolor illustration of a landscape. In the center, there are two light green, rounded mountain peaks. The foreground and sides are filled with various botanical elements: green leaves and branches at the top left, a single green leaf at the top right, and several pink and purple flowers with green stems and leaves at the bottom. Some flowers are in full bloom, while others are buds or seed heads. The overall style is delicate and artistic, with a focus on natural elements.

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。2018年，集團從不同管道進一步加強優秀人才的引進，如積極開展「海納」品牌招聘活動吸引行業和社會精英，規模化組織「管理培訓生」校園招聘，積極走進部隊招錄退伍士兵和轉業軍官等。成功吸納大量優質人才以滿足集團總部及各級公司人員補充需求，同時為未來集團快速發展提供人才梯隊儲備。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良好的可持續發展基礎。



海納社會招聘



走進部隊單位招錄退役軍人



應屆畢業生招聘



後備人才領航計畫

員工培訓及發展

中海物業集團一直以來都非常注重員工培養，堅持以人為本，通過系統性且豐富多彩的員工培訓活動，促進員工個人與集團共同成長。集團針對各層次人才(後備人才、梯隊人才、潛質人才、一線骨幹人員等)制定不同的培訓計畫，以應對彼等對不同技能的需要，旨在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。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。



應屆畢業生入職培訓班



物業管家錘煉營

人力資源及可持續發展(續)

各類培訓活動組織形式豐富多樣，包括各類人才錘煉營、素質拓展訓練、短期異地交流學習、視訊會議、研討等，並通過線上培訓考核系統、現場培訓考核方式評估與回饋培訓效果。



梯隊人才遠航計畫



專案經理錘煉營

2018年，本集團針對各層級各類崗位人員舉辦了集中性專項培訓近600場，累計參訓人員達24,700餘人次；另有舉辦日常培訓31,490個課時。通過有計劃的常態性培訓學習活動，有效促進了員工學習與成長，提升履職能力，保證服務品質輸出，為集團業務發展提供充足而優質的人力資源保障。

員工關愛

集團一直以來注重以人為本，關注員工滿意度。為營造良好的工作氛圍，集團總部及各級單位專設聯誼會組織和各類員工興趣小組，並通過組織豐富多彩的員工聯誼活動，打造團結、活潑、積極向上的團隊氛圍；同時鼓勵員工之間互幫互助，幫助員工釋放和緩解工作壓力。年內，員工滿意度得到有效提升，加強了員工對本集團的歸屬感。



員工團建活動



戶外拓展體驗



員工運動會

The background features a watercolor illustration of a tall, white lighthouse with a red-tiled top and a small window. At its base is a small, white house with a red roof. The scene is framed by various green and orange leaves and branches, creating a natural, organic feel. The overall color palette is soft and pastel, dominated by greens and whites.

企業 管治報告



企業管治報告

企業管治常規

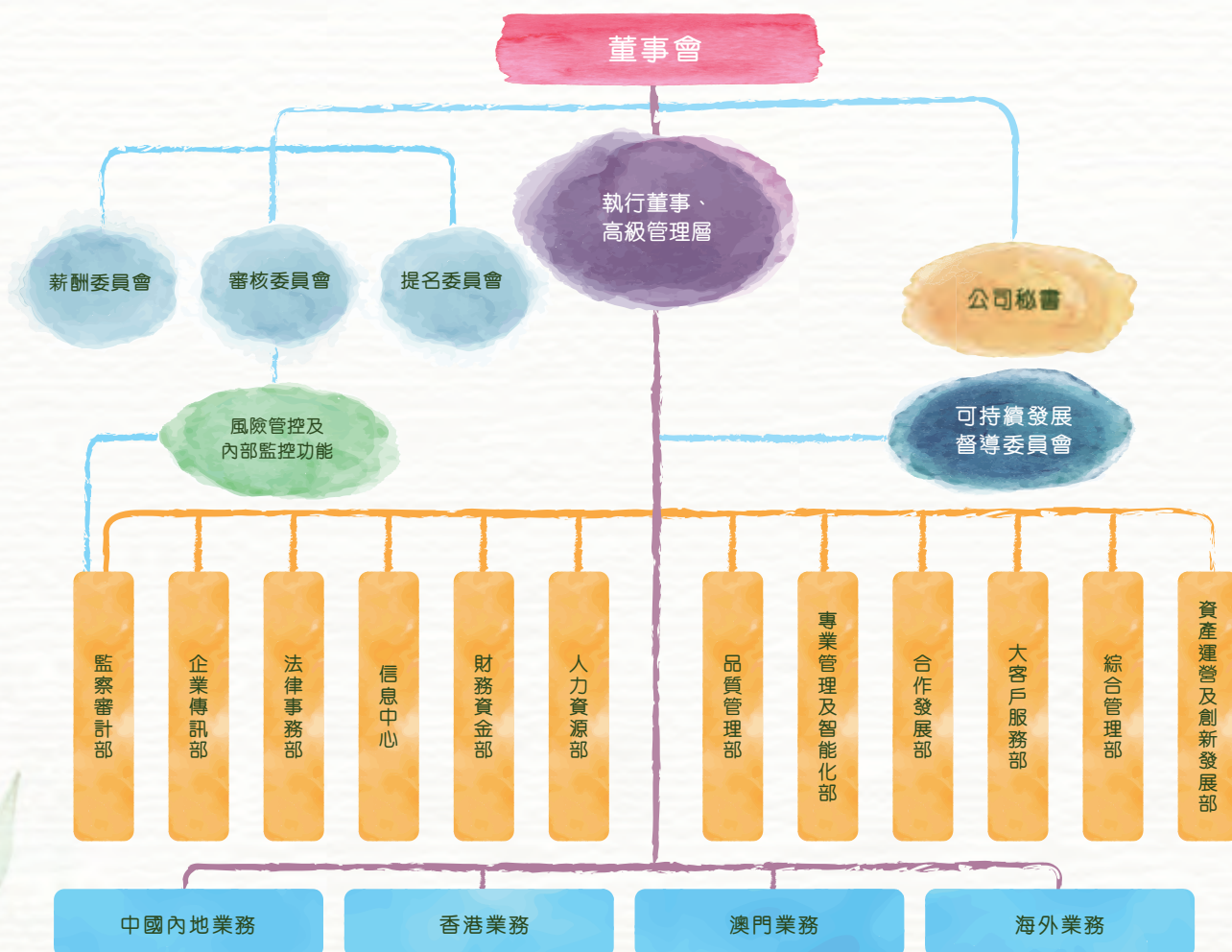
中海物業集團有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)深明其董事會(「董事會」)就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色。

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

於截至二零一八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。



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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內及本年報日期，董事會的組成如下：

主席兼非執行董事：

顏建國先生 (主席)

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)
龐金營先生 (副總裁，於二零一八年八月二十二日獲委任)
羅肖先生 (副總裁，於二零一八年八月二十二日辭任)
史勇先生 (副總裁，於二零一八年八月二十二日辭任)
甘沃輝先生 (財務總監)

獨立非執行董事：

林雲峯先生
蘇錦樑先生 (於二零一八年十月九日獲委任)
孫國林先生 (於二零一八年十月九日辭任)
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)。

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

A3. 主席及行政總裁

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

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

A. 董事會(續)

A4. 委任、重選及罷免董事

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

非執行董事均已與本公司訂立聘用書(視情況而定)，為期三年；公司之執行董事並沒有再簽署新的董事服務合約，且原董事服務合約已於二零一八年六月二十二日屆滿，故沒有固定的董事任期。董事責任範圍為彼等委任為董事時，於董事會通過及彼等向聯交所承諾之責任，以及根據其他相關法律履行彼等法定職責及在普通法原則下彼等的信託義務。唯所有董事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)上登載。

根據細則第84(1)及84(2)條，顏建國先生、容永祺先生及林雲峯先生將於應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上輪值退任。彼等均合資格且願意於二零一九年股東週年大會上膺選連任。

A5. 董事會成員多元化

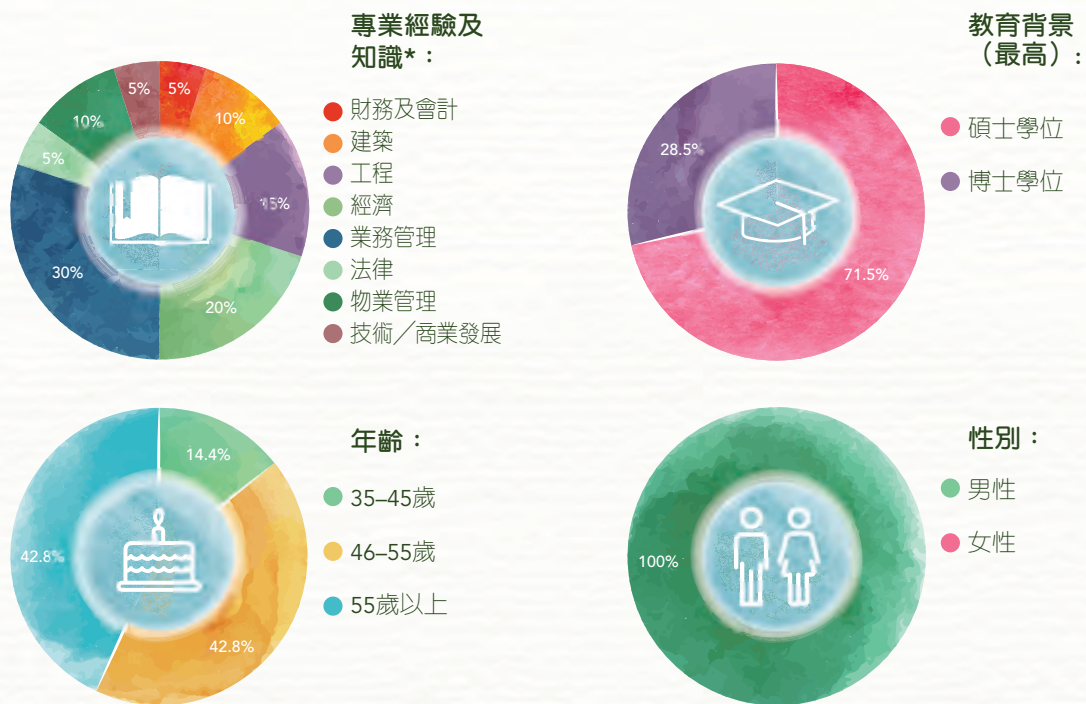
董事會一直維持著對本集團的業務及目標以及行使獨立判斷而言乃屬適當的必要技能及經驗平衡。獨立非執行董事為董事會帶來不同的業務及財務專長、經驗及獨立判斷，彼等受邀於本公司董事會委員會任職。獨立非執行董事透過出席董事會會議以及率先管理涉及潛在利益衝突的事宜及／或於董事會委員會任職，一直對本公司的有效方針作出貢獻，並提供充分的制衡以保障本集團及股東的利益。

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，董事會由七名董事組成，其中三人為獨立非執行董事，有助於決策過程中作出批判檢討及提供獨立意見。董事會組成的多元化範疇載列如下，而董事會成員的履歷詳情載於本年報第64至70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。

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。

A. 董事會(續)

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二零一八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	B
楊鷗博士	B, C
龐金營先生	B, C
甘沃輝先生	A, B
容永祺先生	A, B
蘇錦樑先生	B, C
林雲峯先生	A, B

備註：

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

B： 閱讀與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的材料。

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

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。

企業管治報告(續)

A. 董事會(續)

A9. 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄

董事出席於二零一八年舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東會議的記錄詳情載列如下：

董事	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
非執行董事：					
顏建國先生	6/6	不適用	3/3	3/3	1/1
執行董事：					
楊鵬博士 (於二零一八年三月二十二日獲委任)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
王琦女士 (於二零一八年三月二十二日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
龐金營先生 (於二零一八年八月二十二日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
羅肖先生 (於二零一八年八月二十二日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
史勇先生 (於二零一八年八月二十二日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
甘沃輝先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
容永祺先生	5/6	4/4	3/3	2/3	1/1
蘇錦樑先生 (於二零一八年十月九日獲委任)	2/2	1/1	0/0	0/0	0/0
孫國林先生 (於二零一八年十月九日辭任)	5/5	3/3	3/3	3/3	1/1
林雲峯先生	6/6	4/4	3/3	3/3	1/1

附註：該等出席記錄指實際出席記錄／有關董事有資格出席的會議數目。

此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司主席顏建國先生曾在沒有執行董事出席的情況下，與獨立非執行董事召開一次會議以討論企業管治及其他事宜。

A. 董事會(續)

A10. 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於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項下關於證券交易之所需標準。據本公司迄今所知，二零一八年並無不遵守的情況。若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

A11. 企業管治職能

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

於截至二零一八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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。所有董事委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

B1. 薪酬委員會

年內，薪酬委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為顏建國先生，容永祺先生，蘇錦樑先生(孫國林先生於二零一八年十月九日辭任後，蘇錦樑先生於同日獲委任)及林雲峯先生。委員會主席為蘇錦樑先生。



企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B1. 薪酬委員會(續)

薪酬委員會的主要職責及責任包括：

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

於截至二零一八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)；
- 已檢討了兩名執行董事及一名非執行董事的建議薪酬待遇，並向董事會建議批准該等建議；及
- 已檢討了一名新任獨立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二零一八年十二月三十一日止年度的薪酬詳情分別披露於本年報財務報表附註14及附註35(e)。

B. 董事委員會(續)

B2. 審核委員會

年內，審核委員會由本公司合共三名獨立非執行董事，分別為容永祺先生、蘇錦樑先生(孫國林先生於二零一八年十月九日辭任後，蘇錦樑先生於同日獲委任)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。

於截至二零一八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：

- 檢討並批准截至二零一八年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 討論並省覽二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度的季度財務資料；
- 檢討本集團與中國建築集團有限公司(「中建集團」)及中國建築股份有限公司(「中建股份」)所訂立的不競爭契據的年度合規情況；

企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B2. 審核委員會(續)

- 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；
- 檢討本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；
- 檢討本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的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企業管治報告A9 — 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

中建集團和中建股份均已就其遵守不競爭契據的承諾向本公司確認。審核委員會已審閱了該等確認並知悉於截至二零一八年十二月三十一日止年度，中建集團及中建股份各自均已遵守不競爭契據。

B3. 提名委員會

年內，提名委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為顏建國先生、容永祺先生、蘇錦樑先生(孫國林先生於二零一八年十月九日辭任後，蘇錦樑先生於同日獲委任)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。

B. 董事委員會(續)

B3. 提名委員會(續)

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

於截至二零一八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：

- 分別建議董事會委任楊鷗博士為行政總裁及執行董事，龐金營先生為副總裁及執行董事，以及蘇錦樑先生為獨立非執行董事；
- 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二零一八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。



企業管治報告(續)

D. 風險管理及內部監控(續)

風險管理以達成持續增長目標

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

風險管理責任

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

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

本集團制訂並發佈了涉及風險管理、內部監控各項制度，進一步規範了風險管理及內部監控工作流程；作為第一道防線的各部門／各項目，年度至少一次識別與評估不同等級風險，且制定了各項舉措管理應對風險；作為第二道防線的風險管控工作小組，為本集團落實風險管理機制予以組織保障；各級單位按照本集團要求全年結合組織架構及議事規則的變化，及時調整更新，透過不定期對風險點進行識別、評估、應對及監控，防範、減弱、降低風險可能帶來的影響。

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)

於年內，本集團執行了年度風險評估工作，在評估過程中基於五大風險類別即商業風險／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本集團重大風險點，如宏觀政治經濟／商業環境風險、人力資源風險、社區安全風險、社會責任風險和法律糾紛風險等。通過制定各項措施，實施一系列控制活動，以期能夠在可控範圍內降低減弱風險可能帶來的影響。主要如下：

1. 關注行業變化趨勢，下半年通過戰略規劃滾動修訂及檢討工作，切實將踐行精細化管理思路，提升組織架構效率、運用管理動作線條和刻度更加清晰化，積蓄持續競爭力。
2. 積極推動人才隊伍建設，為進一步加快人才強企戰略的實施，人力資源部相繼出台各類辦法，在合理配置人才資源、優化員工職務職級體系、持續加強領導人員選拔任用管理、提升員工滿意度及企業歸屬感方面不斷完善。
3. 重視安全生產責任的落實及安全管理服務的提升，專業管理及智能化部制定了安全生產責任清單，進一步健全安全生產責任體系。在規範安管執勤管理、構建和諧平安社區方面，集中開展安管門崗專項整治提高活動，逐步打牢安全管理服務基礎。
4. 持續加強質量管理和項目風險管控水平的提升，品質管理部通過建立品質專家管理機制，合理鋪排全國各地項目品質檢查、樣板項目驗收、制度落地督導、指導項目創優及業主委員會成立等專項工作。本集團亦已加強對住宅新項目入伙前後的風險管控，在結合了新項目運營管理實踐的基礎上，編製了《住宅新項目入伙配套指引》文件，該指引操作性強且有效指導項目經理對新項目的操盤能力。
5. 完善財務管理制度體系，財務資金部於報告期內制定並發佈《會計制度》、《資金管理制度》、《預算管理制度》等一系列制度，逐步建立清晰、完備的財務制度體系和工作標準。在歷史欠費清欠效果的提升，降低兩金規模，防範資金風險方面，制定《欠費催收激勵辦法》。法律事務部亦編製了《訴訟催費操作指引》，提升案件管理效能，維護公司及各單位合法權益，以促進穩健持續經營，降低壞賬損失風險。另外，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及額度檢討。



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)

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。

於回顧年度內，本集團依托第二道防線：各級風險管控工作小組開展了內部控制符合性測試活動。該項活動對關鍵控制要點的控制評價，涵蓋了關於公司治理、組織架構、業務控制等一系列活動，旨在以合理確保內部監控的有效執行且及時採取必要的改進措施應對風險和監控上的薄弱環節。

監察審計部承擔本集團內部監控職能，負責制定審計計劃，於年內實施多次常規性監督活動以及專項檢查，監督範圍包括但不限於財務、業務、運營合規性等方面。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，且實時跟進，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二零一八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)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二零一八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。

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二零一八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。

就截至二零一八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及持續關連交易)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	
— 有關年度審計之審計費	3,090
非審計費用	186
總計：	3,276

G. 組織章程文件

於截至二零一八年十二月三十一日止年內，本公司的組織章程文件並無變動。該等文件的最新版本可於本公司網站(www.copl.com.hk)及聯交所網站(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)查閱。



企業管治報告(續)

H. 與股東及投資者溝通(續)

(a) 與股東的溝通(續)

本公司設有網站(www.copl.com.hk)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

(b) 股東大會

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

I. 股東權利

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

I1. 應股東要求召開股東特別大會

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

I. 股東權利(續)

12. 股東於股東大會提呈建議的程序

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

13. 股東向董事會作出查詢的程序

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

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)及聯交所網站(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)及聯交所網站(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

五十二歲，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，並於二零一七年取得武漢大學市場營銷專業博士學位。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、信息化管理部總經理、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副董事長兼總經理。顏先生擁有約二十九年建築企業、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

四十一歲，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)四川區域之總裁。楊博士於二零一七年六月起重新加入中國海外發展，擔任客戶服務部總經理。楊博士擁有逾十七年房地產開發及物業管理行業經驗。

龐金營先生

執行董事兼副總裁

五十一歲，一九八九年七月畢業於武漢大學經濟管理系，取得經濟學學士學位，二零零一年在職攻讀中國人民大學商學院工商管理課程並於二零零四年六月取得工商管理碩士(MBA)學位，高級會計師職稱。龐先生一九八九年加入中建集團所屬第七工程局工作，後來於二零零四年九月加入中國海外集團有限公司(「中國海外」)，並於中國海外之附屬公司擔任不同職務。龐先生曾任中國建築國際集團有限公司財務資金部助理總經理，二零零七年起分別擔任中國海外財務資金部助理總經理、副總經理及總經理。龐先生於工程承包、房地產投資行業擁有二十九年財務管理經驗。龐先生目前還擔任安徽國元信託有限公司的董事，而中建集團全資附屬的深圳中海投資管理有限公司是安徽國元信託有限公司的第二大股東。

董事及高級管理層(續)

執行董事(續)

甘沃輝先生

MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監

五十五歲，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。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾三十一年經驗。

獨立非執行董事

林雲峯先生

銅紫荊星章，太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事

六十一歲，於二零一五年十月九日獲委任本公司獨立非執行董事。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，於二零一八頒授銅紫荊星章。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至二零一八年期間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。

獨立非執行董事(續)

蘇錦樑先生

金紫荊星章、太平紳士，獨立非執行董事

六十歲，一九八零年六月畢業於加拿大嘉爾頓大學，取得經濟學文學士學位，一九八四年五月畢業於加拿大渥太華大學，取得法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生自一九八五年六月起成為加拿大阿伯達省律師會會員、於一九八八年十一月成為加拿大安大略省律師會會員、於一九八九年一月成為英國律師會會員、於一九八九年三月成為香港律師會會員。蘇先生自一九八四年起在加拿大提供法律服務，一九八九年回港後繼續擔任執業律師，擁有逾24年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技(至二零一五年十一月)、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生自二零一八年四月三日起擔任英傑華人壽保險有限公司的獨立非執行董事，亦自二零一八年四月三日起擔任蘇龍律師事務所顧問律師。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席，香港醫院管理局成員，嶺南大學校董會成員，策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。

容永祺先生

銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事

六十歲，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37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

黃繼生先生

高級副總裁

六十三歲，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三十年經驗。

葉翔先生

副總裁

四十六歲，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理助理總經理，及中海地產集團有限公司物業管理部總經理。葉先生於二零一一年八月至二零一七年五月期間分別出任馬來西亞雲頂集團密苑雲頂樂園總裁，恒基(中國)投資有限公司助理總裁，及雅居樂集團控股有限公司副總裁兼雅生活集團總裁。彼於地產與物業管理方面擁有約二十七年經驗。

劉忠華先生

副總裁

五十四歲，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大利亞國立南澳大學(University of South Australia)，持有工商管理碩士學位。彼亦於二零一零年六月取得中國南開大學高級管理人員工商管理碩士學位。劉先生於二零零五年一月成為香港房屋經理學會聯繫會員，及於二零零零年三月成為香港地產行政師學會會員。彼於二零零二年七月起成為合資格高級機電工程師。劉先生於一九八八年加入中建集團，並於一九九五年十月至二零一六年八月期間於中海物業服務出任助理總經理、董事及副總經理等職務。劉先生於機電工程項目管理方面擁有約三十年經驗，於香港物業管理方面擁有約二十二年經驗。

高級管理層(續)

王知剛先生

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助理總裁，於二零一九年三月五日晉升為本公司副總裁。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的港澳地區物業管理業務的營運工作。王先生於一九九六年七月畢業於中國同濟大學，持有物料科學的學士學位，並輔修完成同濟大學建築管理工程及房地產管理專業證書課程，彼於二零零六年十二月取得中國華南科技大學建築管理及土木工程碩士學位。並為合資格高級工程師。王先生自二零一五年三月成為英國特許房屋經理學會特許會員，二零一七年成為香港房屋經理學會會員。彼於一九九六年七月加入中國海外發展集團，並獲中國海外發展旗下一間附屬公司聘用至二零零一年八月。於二零零一年九月至二零一二年二月期間，彼出任中海物業管理旗下多間附屬公司的不同職務，例如助理總經理及總經理。於二零一零年十月至二零一三年八月期間，彼亦為中海物業管理的商務物業分支中海物業(商業物業)管理公司的副總經理，及後成為總經理。彼自二零一三年八月起為中海物業管理副總經理。彼於中國物業管理方面擁有約二十三年經驗。

李曉華女士

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。李女士亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的物業管理業務的行政管理、大客戶服務管理相關工作。彼於一九九七年十二月畢業於中國遼寧省委黨校，持有會計學位。彼於一九九九年加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團不同職務，包括於二零零七年九月至二零一零年十二月期間出任人力資源部助理總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年九月期間出任物業管理部副總經理，負責監督中海物業管理及本集團其他中國附屬公司。李女士於二零一二年八月起成為中海物業管理有限公司副總經理。彼擁有約二十年人力資源經驗。

李振喜先生

助理總裁

四十五歲，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二十三年經驗。



董事及高級管理層(續)

高級管理層(續)

韓芳女士

助理總裁

四十六歲，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十六年經驗。

公司秘書

單麗蘭女士

單女士於二零一八年五月加入本公司，並於二零一八年五月十二日出任本公司公司秘書，負責本集團的公司秘書事務。單女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。彼在加拿大西安大略大學取得經濟學榮譽學士學位，並於蓋爾弗大學獲取經濟學碩士學位。單女士曾任職於不同之律師行及主板上市公司，於公司秘書方面累積了豐富之經驗。

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬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

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度按各主要業務、地區及營運劃分的收益以及對業績的貢獻分析載於財務報表附註9。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績分別載於第96頁綜合收益表及第97頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣2.0仙(二零一七年：每股港幣1.5仙)已於二零一八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，股息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」)上獲股東批准。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。

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

- 本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要，以及自本公司附屬公司收取的股息，而來自附屬公司的股息則取決於該等附屬公司能否派付股息。本公司能否派付股息亦受限於開曼群島法例及本公司章程細則所規定；及
- 股息政策反映董事會現時對本公司財務及現金流狀況的看法，惟仍會不時檢討該股息政策，及不等於本公司必須或將會以該形式宣派及派付股息的任何保證、陳述或指標。宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於適用法律及法規以及本公司章程細則。此外，本公司在任何財政年度宣派及派付末期股息將須待股東於本公司的股東大會上最終批准。



董事會報告(續)

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零一九年五月三十一日至二零一九年六月五日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零一九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。為符合出席二零一九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二零一九年五月三十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。

(b) 收取建議末期股息的資格

本公司將於二零一九年六月十七日至二零一九年六月十八日(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(須待在二零一九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二零一九年六月十四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38(a)內。

可分派儲備

本公司於二零一八年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣181.8百萬元(二零一七年：約港幣194.1百萬元)。

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174至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

截至二零一八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

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)

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)

龐金營先生(副總裁，於二零一八年八月二十二日獲委任)

羅肖先生(副總裁，於二零一八年八月二十二日辭任)

史勇先生(副總裁，於二零一八年八月二十二日辭任)

甘沃輝先生(財務總監)

獨立非執行董事

林雲峯先生

蘇錦樑先生(於二零一八年十月九日獲委任)

孫國林先生(於二零一八年十月九日辭任)

容永祺先生

基於本公司的組織章程細則第84(1)及84(2)條，顏建國先生、容永祺先生及林雲峯先生將於二零一九年股東週年大會輪值告退。顏建國先生、容永祺先生及林雲峯先生均符合資格並願意於二零一九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

擬於二零一九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「關連交易及持續關連交易」所披露者外，年內本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

董事於競爭業務的權益

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

董事及高級管理層的酬金

有關董事酬金及高級管理層酬金的資料載於財務報表附註14及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)於截至二零一八年十二月三十一日止年度有效實施，而截至本年報日期仍然有效實施。該保險範圍將按年檢討。

董事及高級管理人員的履歷詳情

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本年報第64至70頁「董事及高級管理層」一節。

董事及行政總裁於證券的權益

於二零一八年十二月三十一日，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(%)
顏建國	中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	實益擁有人	700,000股 ^(附註1)	0.01 ^(附註2)
楊鷗	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	270,000股A股	0.01 ^(附註3)
龐金營	中建股份	實益擁有人	480,000股A股	0.01 ^(附註3)
龐金營	遠東環球集團有限公司 (「遠東環球」)	實益擁有人	300,000股	0.01 ^(附註4)

附註：

1. 該等為根據中國海外發展於2018年6月11日採納的股份期權計劃獲得分配而擁有股份的期權，授出日期為2018年6月29日，股份期權的有效期限為自授出日期起計六年。
2. 該百分比指以擁有權益的股份數目除以中國海外發展截至本年度報告日期的已發行股份數目(即10,956,201,535股)。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中建股份截至本年度報告日期的已發行股份數目(即41,985,174,455股)。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以遠東環球截至本年度報告日期的已發行股份數目(即2,155,545,000股)。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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。

購入股份或債券的安排

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

董事會報告(續)

主要股東於證券的權益

於二零一八年十二月三十一日，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

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」) ^(附註1)	實益擁有人	169,712,309	5.16 ^(附註3)
中國海外集團有限公司 (「中海集團」) ^(附註1)	實益擁有人	1,841,328,751	56.02 ^(附註3)
中海集團	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 (「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二零一八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，於二零一八年十二月三十一日，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。

董事於主要股東的職位

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

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於有關公司的職位
顏建國	中海集團	董事(副董事長及總經理)

關連交易及持續關連交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「重慶中海國際社區寫字樓」	指	位於重慶市南岸區騰龍大道27號國際商務大廈A座28樓整層(即2801-2812室)面積為1,203.76平方米的寫字樓(由中國海外發展與九龍倉集團有限公司聯合開發建設的寫字樓)
「重慶協議」	指	重慶海投與重慶嘉江訂立日期為2018年11月29日的合共12份協議，據此，重慶海投有條件同意受讓重慶中海國際社區寫字樓的房屋所有權
「大連協議」	指	大連中海與深圳興海訂立日期為2018年7月11日的合同，據此，深圳興海享有大連停車位的使用權
「大連停車位」	指	位於天賦山項目的138個停車位
「廣州譽東協議」	指	廣州中海與廣州毅源訂立日期為2018年11月29日的協議，據此，廣州中海有條件同意受讓廣州譽東停車位的使用權
「廣州譽東停車位」	指	位於廣州中海譽東花園項目的1,426個地下停車位，其中包括人防停車位12個，非人防停車位1,414個
「廣州譽品協議」	指	廣州中海與廣州世佳訂立日期為2018年11月29日的協議，據此，廣州中海有條件同意受讓廣州譽品停車位的使用權
「廣州譽品停車位」	指	位於廣州中海譽品花園項目的1,474個地下停車位，其中包括人防停車位195個及非人防停車位1,279個
「廣州中海」	指	中海物業管理廣州有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「臨安府項目」	指	中海臨安府項目，中國海外發展的附屬公司青島中海於中國青島發展的住宅項目

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

釋義(續)

「青島協議」	指	青島中海與深圳興海訂立的日期為2018年7月11日的合同，據此，深圳興海享有青島停車位的使用權
「青島停車位」	指	位於臨安府項目的106個停車位(其中35個停車位為人防停車位)
「上海中海」	指	上海中海物業管理有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「上海協議」	指	上海中海與中建嘉好訂立日期為2018年11月29日的協議，據此，上海中海有條件同意受讓上海停車位的使用權
「上海停車位」	指	位於上海溪岸瀾庭項目的201個地下停車位，其中包括產權停車位5個、無產權非人防停車位137個及人防停車位59個
「目標公司」	指	中信物業服務有限公司，在2017年12月本集團進行收購前，一家於中國內地成立有限公司，於完成前分別由中信房地產集團有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的全資附屬公司及北京中信房地產有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的全資附屬公司擁有95%及5%股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「天賦山項目」	指	中海天賦山項目，中國海外發展的附屬公司大連中海於中國大連發展的住宅項目

關連交易及持續關連交易(續)

關連交易

截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下，更多詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

1. 青島協議與大連協議

於二零一八年七月十一日，深圳市興海投資有限公司(「深圳興海」)(本公司一間附屬公司)與青島中海盛興房地產有限公司(「青島中海」)訂立青島協議，並與大連中海興業房地產開發有限公司(「大連中海」)訂立大連協議，青島中海與大連中海各為中國海外發展的附屬公司。根據上述各協議，深圳興海同意承擔青島中海及大連中海各自停車位的使用權，代價分別為約人民幣10.48百萬元(相等於約港幣12.42百萬元)及人民幣15.18百萬元(相等於約港幣17.99百萬元)。上述停車位分別位於青島中海於青島開發及大連中海於大連開發的住宅開發項目內。

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的附屬公司中海集團為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，青島中海及大連中海各自為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，上述各項協議構成本公司之關連交易。

由於就上述各項協議及其項下擬進行的交易而言本公司的最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故此根據上市規則第14A章，上述各項協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關關連交易詳情已披露於本公司日期為二零一八年七月十一日之公告內。

2. 上海協議、廣州譽東協議、廣州譽品協議及重慶協議

本集團於二零一八年十一月二十九日訂立下列協議：

(a) 上海協議、廣州譽東協議及廣州譽品協議

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

上述停車位分別位於由上海中建嘉好地產有限公司(「中建嘉好」)於上海開發建設的社區項目內，以及廣州毅源房地產開發有限公司(「廣州毅源」)及廣州世佳房地產開發有限公司(「廣州世佳」)分別於廣州開發建設的社區項目內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

關連交易(續)

2. 上海協議、廣州譽東協議、廣州譽品協議及重慶協議(續)

(b) 重慶協議

重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投」)(本公司一間附屬公司)與重慶嘉江房地產開發有限公司(「重慶嘉江」)(中國海外發展集團的60%受控公司)訂立重慶協議，據此，重慶海投有條件同意受讓重慶中海國際社區寫字樓的房屋產權，總代價為約人民幣8.56百萬元(相等於約港幣9.67百萬元)。

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

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

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

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

持續關連交易

(1) 與中建集團、中建股份及中國海外訂立之持續關連交易

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

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(1) 與中建集團、中建股份及中國海外訂立之持續關連交易(續)

(i) 中建集團服務協議

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(「中建集團的集團」))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，中建集團的集團根據中建集團服務協議就提供有關服務向本集團支付的最高總金額不得超過港幣50,100,000元，於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣182,600,000元及港幣312,500,000元，而於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間則不得超過港幣278,800,000元。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中建集團的集團就提供物業管理服務及工程服務已付本集團之總金額為港幣78,314,000元，其不超過港幣182,600,000元。

(ii) 中國海外特許協議

於二零一七年六月二十六日，中國海外(作為許可方)及本公司(作為獲許可方)訂立特許協議(「中國海外特許協議」)，據此，中國海外同意特許本公司將香港皇后大道東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。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據中國海外特許協議特許使用特許物業應付的總金額為港幣3,756,000元，其不超過應付予中國海外集團最高總金額港幣3,757,000元。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(2) 與中國海外發展及其附屬公司(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，中國海外發展集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

(i) 中國海外發展服務協議及中國海外發展目標服務協議

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

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

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

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

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

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

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

(i) 中國海外發展服務協議及中國海外發展目標服務協議(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據上述各項協議就提供有關服務向本集團(包括已收購的目標集團)支付的總金額為港幣443,036,000元，其不超過港幣682,300,000元，即根據協議下相關上限港幣634,300,000元及港幣48,000,000元之總和。

(ii) 中國海外發展租賃協議

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展租賃協議就租賃物業向中國海外發展集團支付的總金額為港幣4,469,000元，並無超過港幣13,200,000元。

(iii) 中國海外發展物業管理公用服務費協議

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

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

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

(iii) 中國海外發展物業管理公用服務費協議(續)

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展物業管理公用服務費協議公用服務費向中國海外發展集團支付的總金額為港幣64,387,000元，並無超過上限港幣70,800,000元。

(3) 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，中國建築國際集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

(i) 中國建築國際服務協議

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中國建築國際服務協議就提供保安服務、物業管理服務及工程服務授予/支付予本集團的總金額為港幣23,440,000元，並無超過港幣42,000,000元。

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(3) 與中國建築國際集團有限公司(「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)

(ii) 中國建築國際租賃協議

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度, 根據中國建築國際租賃協議就租賃物業向中國建築國際集團支付的租金總額為港幣4,502,000元, 並無超過港幣5,200,000元。

(4) 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, 中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

(i) 中海宏洋服務協議及中海宏洋目標服務協議

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



董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(4) 與中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)

(i) 中海宏洋服務協議及中海宏洋目標服務協議(續)

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

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

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團根據上述協議就提供有關服務向本集團(包括已收購的目標集團)支付的總額為港幣59,300,000元，並無超過港幣163,400,000元即根據協議下相關上限港幣115,600,000元及港幣47,800,000元。

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易匯總

1. 租賃交易匯總

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

於截至二零一八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12,727,000元，其適用百分比率超過0.1%但少於5%，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 物業管理及相關交易匯總

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

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

截至二零一八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604,090,000元，其適用百分比率超過5%，有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。



董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

審閱及批准

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

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

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

核數師就本集團於本年報第80至第86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，自刊發二零一八年中中期報告以來直至本年報日期為止之董事資料變動載列如下：

- 顏建國先生由每年港幣500,000元董事袍金調整為每年零董事袍金，自二零一九年一月一日起生效。

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。

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63頁的企業管治報告。



董事會報告(續)

業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本年報第25至第37頁「管理層討論與分析」一節：

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

核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於二零一九年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零一九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，二零一九年三月十九日

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96至173頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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二零一八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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

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
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	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>請參閱綜合財務報表附註4、5及23。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款總額為港幣475.6百萬元，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145.9百萬元（統稱「應收款」）。</p> <p>管理層已評估應收款的可回收性，並於二零一八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64.8百萬元與港幣74.4百萬元的減值撥備。</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：住戶過往違約風險，過去結付情況，現有市場狀況及對業主償債能力的前瞻性估計等。</p>	<ul style="list-style-type: none">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；我們已取得管理層對包幹制貿易應收款可回收性的評估，並考慮到住戶過往違約風險，現有市場狀況以及前瞻性估計從而分析其合理性；我們亦已檢視了與業主相關的各種文檔及往來文件以印證管理層的說明；於二零一八年十二月三十一日，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；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。

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

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：

- 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；
- 我們已取得管理層對酬金制其他應收款可回收性的評估，並考慮到業主的過去結付情況，現有市場狀況以及對業主償債能力的前瞻性估計，從而分析其合理性；我們亦已檢視了與業主相關的各種文檔及往來文件以印證管理層的說明；
- 我們已對業主的償債能力評估時所使用的關鍵假設(包括物業管理費、收繳率及營業成本)作出抽樣測試，並檢查了相關的支持性文件(包括物業管理合約、歷史收繳率及預算)。

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。

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。

獨立核數師報告(續)

其他信息(續)

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。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月十九日

綜合收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	8	4,154,670	3,357,800
直接經營成本		(3,305,880)	(2,555,385)
毛利		848,790	802,415
其他淨收入及收益	10	48,606	47,795
投資物業之公允價值變動的收益	17	4,345	6,930
銷售及行政費用		(336,781)	(403,137)
金融資產減值虧損淨額 — 貿易及其他應收款	23(a),(b)	(6,987)	(16,466)
經營溢利		557,973	437,537
應佔聯營公司溢利		200	161
財務費用	11	(3,239)	(8,910)
除稅前溢利		554,934	428,788
所得稅費用	12	(148,573)	(121,599)
年內溢利	13	406,361	307,189
以下人士應佔：			
本公司擁有人		402,058	306,760
非控股權益		4,303	429
		406,361	307,189
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	15	12.23	9.33

第103至173頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	406,361	307,189
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	21,503	17,433
其後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	(43,935)	63,633
	(22,432)	81,066
年內全面收益總額	383,929	388,255
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	380,063	387,463
非控股權益	3,866	792
	383,929	388,255

第103至173頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	17	132,586	106,083
物業、廠房及設備	18	40,935	34,924
無形資產	19	6,232	5,419
預付土地租金支出	20	1,458	1,965
聯營公司的權益	21	552	352
應收關聯公司款	24	85,842	90,393
遞延稅項資產	31	26,427	29,510
		294,032	268,646
流動資產			
存貨	22	37,142	9,664
貿易及其他應收款	23	585,937	467,253
按金及預付款		61,476	40,486
預付土地租金支出	20	226	301
應收直接控股公司款	24	384	96
應收同級附屬公司款	24	146,665	49,486
應收關聯公司款	24	32,806	11,056
預付稅金		—	39
銀行結餘及現金	25	2,398,334	2,711,015
		3,262,970	3,289,396
流動負債			
貿易及其他應付款	26	1,604,413	1,592,755
預收款及其他按金	27	670,591	651,660
應付直接控股公司款	28	1,547	1,417
應付同級附屬公司款	28	8,822	57,488
應付關聯公司款	28	2,496	3,794
稅項債務		117,924	108,346
		2,405,793	2,415,460
流動資產淨值		857,177	873,936
總資產減流動負債		1,151,209	1,142,582

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	31	22,249	16,029
銀行借貸	29	—	265,000
		22,249	281,029
資產淨值			
資本及儲備			
股本	30(a)	3,287	3,287
儲備	30(c)	1,116,466	852,888
本公司擁有人應佔權益		1,119,753	856,175
非控股權益		9,207	5,378
權益總額		1,128,960	861,553

第96至173頁所載財務報表已於二零一九年三月十九日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

楊鵬
董事

龐金營
董事

第103至173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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股	
	股本	其他物業 重估儲備	匯兌儲備	中國法定 儲備	特別儲備	資本儲備	保留溢利	小計	權益	總額
	港幣千元 (附註30(a))	港幣千元 (附註30(c)(i))	港幣千元 (附註30(c)(ii))	港幣千元 (附註30(c)(iii))	港幣千元 (附註30(c)(iv))	港幣千元 (附註30(c)(v))	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	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
中海物業集團收購事項前收購從事										
物業管理業務的公司(附註30(c)(iv))	—	—	—	—	(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30(c)(iv))	—	—	—	—	(228,916)	—	—	(228,916)	—	(228,916)
轉入中國法定儲備	—	—	—	5,187	—	—	(5,187)	—	—	—
中海物業集團收購事項前，中信被收										
購物業管理集團附屬公司向當時擁										
有人支付的股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	(11,602)	(11,602)	—	(11,602)
已批准二零一六年末期股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	(36,155)	(36,155)	—	(36,155)
已宣佈二零一七年中期股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	(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
於二零一八年一月一日	3,287	17,433	(846)	45,604	(135,448)	751	925,394	856,175	5,378	861,553
經扣除稅項後，就採納香港財務報告準則										
第9號作出的調整(附註3)	—	—	—	—	—	—	(1,945)	(1,945)	(37)	(1,982)
於二零一八年一月一日，已重列	3,287	17,433	(846)	45,604	(135,448)	751	923,449	854,230	5,341	859,571
年內溢利	—	—	—	—	—	—	402,058	402,058	4,303	406,361
經扣除稅項後，自用物業轉作										
投資物業之物業重估盈餘	—	21,503	—	—	—	—	—	21,503	—	21,503
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	—	(43,498)	—	—	—	—	(43,498)	(437)	(43,935)
年內全面收益總額	—	21,503	(43,498)	—	—	—	402,058	380,063	3,866	383,929
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))	—	—	—	—	—	500	—	500	—	500
轉入中國法定儲備	—	—	—	16,220	—	—	(16,220)	—	—	—
已批准二零一七年末期股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	(49,303)	(49,303)	—	(49,303)
已宣佈二零一八年中期股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	(65,737)	(65,737)	—	(65,737)
	—	—	—	16,220	—	500	(131,260)	(114,540)	—	(114,540)
於二零一八年十二月三十一日	3,287	38,936	(44,344)	61,824	(135,448)	1,251	1,194,247	1,119,753	9,207	1,128,960

第103至173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

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	554,934	428,788
調整：		
應佔聯營公司溢利	(200)	(161)
財務費用	3,239	8,910
金融資產減值虧損淨額 — 貿易及其他應收款	6,987	16,466
折舊及攤銷	17,881	16,294
以股份為基礎的付款	500	751
投資物業公允價值變動的收益	(4,345)	(6,930)
利息收入	(38,737)	(38,543)
出售物業、廠房及設備淨虧損／(收益)	218	(1,458)
出售可供出售金融資產的收益	—	(471)
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量	540,477	423,646
存貨(增加)／減少	(29,033)	978
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(162,552)	(102,996)
應收直接控股公司款 — 貿易增加	(288)	(39)
應收同級附屬公司款 — 貿易(增加)／減少	(103,018)	57,747
應收關聯公司款 — 貿易(增加)／減少	(22,981)	16,620
貿易及其他應付款、預收款及其他按金增加	140,963	249,879
應付同級附屬公司款 — 貿易(減少)／增加	(2,428)	8,004
應付關聯公司款 — 貿易減少	(1,157)	(829)
來自經營業務的現金	359,983	653,010
已付所得稅	(130,938)	(137,808)
來自經營業務的現金淨額	229,045	515,202

綜合現金流量表(續)

截至二零一八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	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資業務			
已收利息		33,437	31,583
購買物業、廠房及設備		(24,560)	(11,351)
購買無形資產		(3,862)	(3,602)
就中海物業集團收購事項前收購從事物業管理業務的公司	30(c)(iv)	—	(36,461)
超過三個月到期的銀行存款增加		(184,524)	(250,000)
買入中信被收購物業管理集團	30(c)(iv)	(45,238)	(183,133)
出售可供出售金融資產所得款項淨額		—	1,634
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		1,222	2,962
用於投資業務的現金淨額		(223,525)	(448,368)
融資業務			
已付利息	32	(3,638)	(8,784)
應收同級附屬公司款 — 非貿易減少		—	15,817
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	32	—	(57,350)
應付關聯公司款 — 非貿易減少	32	—	(22,795)
應付直接控股公司款 — 非貿易增加	32	130	766
新取得的銀行借貸	32	—	105,000
銀行借貸還款	32	(265,000)	(150,000)
向本公司擁有人支付的股息	16	(115,040)	(85,458)
用於融資業務的現金淨額		(383,548)	(205,829)
現金及現金等額項目減少淨額		(378,028)	(138,995)
本年初的現金及現金等額項目		2,451,979	2,417,288
外幣匯率轉變的影響		(98,958)	173,686
本年末的現金及現金等額項目	25	1,974,993	2,451,979

第103至173頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1 一般事項

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

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

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

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。本財務報表亦已遵從香港公司條例第622章的披露要求及香港聯合交易所之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

財務報表以港幣(「港幣」)呈列，即本公司的功能貨幣。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
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
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業之轉移
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

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響於下文附註3披露。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團於本會計期間並無提早應用任何以下已頒佈未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
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 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
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 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或支付 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合企業的長期權益 ¹
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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 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)與支付租金之金融負債均按現值進行確認及初始計量。唯一的例外情況為短期及低值租賃。因此，承租人應確認使用權資產折舊及金融負債利息，而非租金開支，並將金融負債的現金還款分列為本金部分及利息部分，並在綜合現金流量表中呈列。

出租人之會計處理將不會出現重大變化。

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

本集團將自該準則二零一九年一月一日的強制採納日期後應用該準則。本集團擬採用簡化過渡模型，而將不會重列首次採用前一年的比較金額。租賃的使用權資產將於過渡時計量，猶如一直有應用新準則。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為港幣39,161,000元(見附註33)。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。

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。

就新訂或經修訂準則或修訂而言，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 會計政策變動

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。視乎合約條款及其適用的法律，對貨品或服務的控制可能會隨著時間的推移或某一時間點內而轉移。

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。年內合約負債結餘變動於附註27及28披露。

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，按攤銷成本計值的金融資產新減值模型要求按預期信貸虧損確認減值撥備，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的減值評估。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貸虧損。附註7(b)(ii)載有減值撥備評估的詳情。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

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

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虧損淨額 — 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。

4 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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制的實體(附屬公司)的財務報表。

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

4 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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。

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 共同控制合併(續)

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。

業務合併 — 收購法

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

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

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

4 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 收購法(續)

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

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

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

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

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

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

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

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。

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。

聯營公司的權益的賬面值乃根據「非金融資產減值虧損」所述政策進行減值測試。

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。

4 主要會計政策(續)

投資物業

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

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

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

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

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途的土地(分類為融資租賃)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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

無形資產(續)

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

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

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

無形資產的可使用年期按為本集團帶來經濟利益的期間評估。

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

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。

4 主要會計政策(續)

非金融資產減值虧損(續)

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

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

金融工具

金融資產

自二零一八年一月一日起應用的會計政策

分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下的計量類別將其金融資產分類：

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

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約年期。

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

本集團只限於當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

確認及取消確認

金融資產常規買賣乃於買賣日期確認，即本集團承諾購買或出售資產的日期。

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

計量

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

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

債務工具

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

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

4 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

計量(續)

股本工具

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

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

實際利率法

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

就信貸已減值金融資產，實際利率適用於金融資產的賬面值(扣除減值撥備後)。

減值

自二零一八年一月一日起，本集團對有關其按攤銷成本列賬及按公允價值計入其他全面收益之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收貿易款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求全期預期虧損須自首次確認應收款時確認，更多詳情請參閱附註7(b)(ii)及23。

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

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

倘管理層認為並無預期合理收回款項的可能，則按攤銷成本計量之金融資產將撇銷。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策

本集團自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重新表述比較資料，惟二零一七年的金融資產 — 貿易及其他應收款的減值虧損淨額由綜合收益表的銷售及行政開支重新分類除外。因此，所提供比較資料繼續按下列本集團的過往會計政策入賬：

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)。

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。

4 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策(續)

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。

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

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融負債。

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

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。

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

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

抵銷金融工具

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

存貨

存貨(即停車場)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。

4 主要會計政策(續)

貿易應付款

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

貿易應付款初步按公允價值確認,其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

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為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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

外幣

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

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

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

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。

4 主要會計政策(續)

租賃(續)

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。

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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 主要會計政策(續)

稅項(續)

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告期末進行檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分
資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以根據於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)清償負債或變現資產
期間預期的適用稅率計算。遞延稅項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的會計期間的隨時間
推移確認，惟房屋經紀及其他代理服務則除外，有關服務的收益於服務或商品的控制權轉移至客
戶時確認。

4 主要會計政策(續)

收益確認(續)

物業管理服務及增值服務(續)

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

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

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

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

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

股息收入

投資的股息收入乃於本集團獲派股息權利確立時確認。

利息收入

按攤銷成本列賬的金融資產(二零一七年：貸款及應收款)的利息收入乃使用實際利息法計算，並於綜合收益表確認為其他收入的一部分。

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4 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。

4 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。

5 估計不明朗因素的主要來源及判斷

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

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5 估計不明朗因素的主要來源及判斷(續)

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

(a) 應收呆賬撥備

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

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

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值

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

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

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

(c) 投資物業公允價值

於財務報表按公允價值列賬的投資物業約為港幣132,586,000元(二零一七年：港幣106,083,000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。

5 估計不明朗因素的主要來源及判斷(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。

(f) 物業管理服務合約中主事人與代理人的考慮因素

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

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6 資本風險管理

資本風險

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

本集團的資本結構包括債務(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。

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	
		二零一八年	二零一七年
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%

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

7 金融工具

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

(a) 金融工具分類

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
金融資產		
貿易及其他應收款	585,937	467,253
按金	9,795	10,713
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	118,648	101,449
銀行結餘及現金	2,398,334	2,711,015
按攤銷成本列賬的金融資產	3,259,763	3,340,012
金融負債		
貿易及其他應付款	1,604,413	1,592,755
其他按金	276,927	255,303
應付直接控股公司款	1,547	1,417
應付同級附屬公司款	2,906	45,886
銀行借貸	—	265,000
按攤銷成本列賬的金融負債	1,885,793	2,160,361

(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、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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

本集團主要就業務承擔利率變動的金融風險。

利率風險

本公司的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘約港幣2,398,334,000元(二零一七年：港幣2,711,015,000元)及浮息銀行借貸約港幣零元(二零一七年：港幣265,000,000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。25個基點的增減乃代表管理層就利率可能產生的合理變動而作出的評估。

倘利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，本集團於年末的除稅前溢利將增加／減少約港幣5,996,000元(二零一七年：港幣6,115,000元)。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。

貨幣風險

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

(ii) 信貸風險

於二零一八年十二月三十一日，因交易對手未能履行責任而導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自財務報表所列各項已確認金融資產的年末賬面值。

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

7 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

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

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

本集團有五類金融資產須應用的預期信貸虧損模型：

- 包幹制管理物業的貿易應收款
- 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款；
- 代業主支付按酬金制管理物業的款項；
- 其他應收款；及
- 現金及銀行。

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

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

按此基準，於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，主要假設及所用輸入數據及貿易應收款的減值撥備詳情於下表披露：

	賬齡分析			加總 港幣千元
	1年以內 港幣千元	1-2年 港幣千元	2年以上 港幣千元	
於二零一八年				
一月一日				
預計損失率	1%	12%	59%	
總賬面值	285,882	68,587	67,804	422,273
減值撥備	1,744	8,448	40,222	50,414
於二零一八年				
十二月三十一日				
預計損失率	1%	10%	62%	
總賬面值	320,699	62,870	92,054	475,623
減值撥備	1,292	6,488	56,998	64,778

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

就應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款方面，本集團過往於向關聯方收款方面並無面對任何重大困難，且並不知悉直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司出現任何重大財務困難。於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，本集團評定應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款的預期損失率為不重大。詳情於附註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。

7 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

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

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

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

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

由於對方為獲國際信貸評級機構或中國國有銀行評為高信貸評級的銀行，故本集團就現金及銀行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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

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

	一年內或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一八年 十二月三十一日					
貿易及其他應付款	1,604,413	—	—	1,604,413	1,604,413
其他按金	276,927	—	—	276,927	276,927
應付直接控股公司款	1,547	—	—	1,547	1,547
應付同級附屬公司款	2,906	—	—	2,906	2,906
	1,885,793	—	—	1,885,793	1,885,793
於二零一七年 十二月三十一日					
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	45,886	—	—	45,886	45,886
銀行借貸	7,230	164,876	106,394	278,500	265,000
	1,902,591	164,876	106,394	2,173,861	2,160,361

(c) 公允價值

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

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

8 收益

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	4,154,670	3,357,800

9 分部資料

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

物業管理服務

(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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9 分部資料(續)

分部收益及業績

下表載列本集團按報告分部之收益及溢利分析：

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
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)	—
	3,752,182	505,540	(103,052)	4,154,670
來自外部顧客的經呈報分部收益 之收益確認時間				
— 在某個時間點	—	120,473	—	120,473
— 隨著時間的推移	3,745,067	286,687	—	4,031,754
	3,745,067	407,160	—	4,152,227
來自外部顧客的其他收益來源				
— 租金收入	—	2,443	—	2,443
	3,745,067	409,603	—	4,154,670
經呈報分部溢利	460,317	146,608	—	606,925
公司支出淨額			(i)	(51,991)
除稅前溢利				554,934
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
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

(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)。

9 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

可報告分部的會計政策與附註4所述本集團採用的會計政策相同。

分部溢利包括來自本公司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、員工成本及其他公司支出。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。

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
於二零一八年十二月三十一日				
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)
於二零一七年十二月三十一日				
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)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言，

- 除公司資產外，所有資產已分配至可報告分部；及
- 除公司負債外，所有負債已分配至可報告分部。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9 分部資料(續)

其他分部資料

	物業管理 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
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
計入分部業績及分部資產計量的款項：				
利息收入	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
金融資產減值虧損淨額				
— 貿易及其他應收款	6,987	—	—	6,987
折舊及攤銷	16,333	1,355	193	17,881
投資物業公允價值變動的收益	—	4,345	—	4,345
應佔聯營公司溢利	200	—	—	200
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
計入分部業績及分部資產計量的款項：				
利息收入	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／(虧損)	1,471	(13)	—	1,458
出售可供出售金融資產收益	471	—	—	471
金融資產減值虧損淨額				
— 貿易及其他應收款	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

9 分部資料(續)

按服務類型劃分的收益

本集團按服務類型劃分的年內收益分析載於附註8。

地區資料

本集團在香港、澳門及中國從事物業管理服務及增值服務業務。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	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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
	4,154,670	3,357,800

	按地區市場劃分之 非流動資產(附註(i))	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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
	181,211	148,391

附註(i)： 按地區市場劃分的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。

主要顧客信息

除本公司同級附屬公司中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)(本公司的一家於香港註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的同級附屬公司)於二零一八年的收益港幣443,036,000元外，於兩年度內並無單一顧客佔本集團收益超過10%。來自本公司中介控股公司、直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的總收益於財務報表附註35(b)披露。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10 其他淨收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他淨收入及收益包括：		
利息收入	38,737	38,543
無條件政府補助	9,816	6,930

11 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行借貸利息及初始成本	3,239	8,910

12 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
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(「企業所得稅」)	135,622	116,729
中國預扣所得稅	7,851	8,665
	146,012	127,305
過往年度不足／(超額)撥備：		
香港利得稅	195	(60)
澳門補充所得稅	252	(14)
	447	(74)
遞延稅項(附註31)	2,114	(5,632)
總計	148,573	121,599

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。

12 所得稅費用(續)

年內所得稅費用可與綜合收益表所示除稅前溢利調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利	554,934	428,788
按適用稅率25%計算的稅項	138,733	107,197
應佔一間聯營公司溢利的稅務影響	(50)	(40)
不可扣稅費用的稅務影響	837	1,125
非應稅收入的稅務影響	(590)	(5,319)
在香港及澳門經營的附屬公司不同適用稅率的影響	(1,715)	(1,066)
優惠稅率的所得稅	(5,665)	(1,469)
未確認稅項虧損的稅務影響	12,424	14,108
動用／確認之前未確認的稅項虧損	(3,074)	(943)
過往年度不足／(超額)撥備	447	(74)
一間中國附屬公司分派股息的預扣所得稅	7,851	8,665
其他	(625)	(585)
年內所得稅費用	148,573	121,599

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)下列各項：		
核數師酬金		
— 有關年度審計的審計服務	3,090	2,717
— 有關中海物業集團收購事項的審計服務	—	2,810
— 非審計服務	186	1,822
有關中海物業集團收購事項的其他專業費用	—	1,794
稅項附加費及其他徵費	17,570	15,188
貿易及其他應收款減值撥備，淨額	6,987	16,466
物業、廠房及設備的折舊，已計入：		
— 直接經營成本	12,834	5,919
— 行政費用	2,057	9,435
預付土地租金款項攤銷	258	294
無形資產攤銷，計入行政開支	2,732	646
員工成本：		
— 一般員工成本，包括董事酬金及以股份為基礎的付款 (附註)	2,161,478	1,842,425
分包成本	542,752	397,796
設備維護及保養成本	236,143	236,014
經營租賃項下的土地及樓宇租金支出	24,384	24,134
匯兌收益	(472)	(21,199)
能耗成本	304,153	191,503
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	218	(1,458)
出售可供出售金融資產收益	—	(471)
已確認為開支的存貨成本	103,966	71,983
經營租賃項下的投資物業租金收入	(2,443)	(2,434)
減：支出	75	142
經營租賃項下的投資物業租金收入，淨額	(2,368)	(2,292)

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140.3百萬元(二零一七年：港幣134.3百萬元)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。

14 董事酬金

截至二零一八年及二零一七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：

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14 董事酬金(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度							
作為董事							
附註	董事袍金 港幣千元	基本薪金、津貼及實物福利 (附註(k)) 港幣千元			表現掛鈎 花紅 (附註(a)) 港幣千元	公積金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事							
王琦	(b)	—	1,530	4,942	18	6,490	
羅肖	(c)	—	795	3,698	18	4,511	
史勇	(d)	—	1,029	3,012	18	4,059	
甘沃輝		—	1,636	750	18	2,404	
非執行董事							
顏建國	(g)	553	—	—	—	553	
肖肖	(h)	447	—	—	—	447	
獨立非執行董事							
林雲峯		250	—	—	—	250	
孫國林	(i)	360	—	—	—	360	
容永祺		360	—	—	—	360	
		1,970	4,990	12,402	72	19,434	

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

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

(c) 羅先生於二零一八年八月二十二日辭任本公司執行董事及副總裁。

(d) 史先生於二零一八年八月二十二日辭任本公司執行董事及副總裁。

(e) 楊先生於二零一八年三月二十二日續任為本公司執行董事及行政總裁。

(f) 龐先生於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司執行董事及副總裁。

(g) 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。年內，顏先生同意放棄二零一八年酬金港幣500,000元(二零一七年：港幣零元)。

(h) 肖先生於二零一七年六月十三日辭任本公司主席及非執行董事。

14 董事酬金(續)

- (i) 孫先生於二零一八年十月九日辭任本公司獨立非執行董事。
- (j) 蘇先生於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (k) 實物福利包括向公司若干董事授予以股份為基礎款項的非現金福利(見附註30(b))。

除上文披露者外，概無董事於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度放棄任何酬金。

截至二零一八年及二零一七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。

15 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
盈利		
計算每股基本盈利的溢利(港幣千元)	402,058	306,760
股份數目		
計算每股基本盈利的經調整普通股加權平均數	3,286,860,460	3,286,860,460
每股基本盈利(港仙)	12.23	9.33

由於在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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16 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元及港幣85,458,000元。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末期股息港幣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。

	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	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
二零一六年			
末期股息普通股每股港幣1.1仙	36,155		36,155
二零一七年			
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		
二零一八年			
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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，於中海物業集團收購事項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(附註30(c)(iv))。

17 投資物業

	已竣工中國物業
	港幣千元
公允價值	
於二零一七年一月一日	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
投資物業公允價值變動的收益	4,345
轉撥自自用物業	29,134
匯兌調整	(6,976)
於二零一八年十二月三十一日	132,586

17 投資物業(續)

本集團估值過程

投資物業(包括本集團持有的土地及樓宇元素)於報告期末的公允價值乃按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。

本集團按公允價值列賬之投資物業港幣132,586,000元(二零一七年：港幣106,083,000元)乃採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層)估值。本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況變動發生當日確認轉入及轉出公允價值層級。年內，第一、二及三層之間並無轉撥。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值(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	於二零一八年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
已竣工中國投資物業				
辦公室	27,826	投資法	現行市場租金	每月每平方米人民幣128元至 人民幣139元
零售	48,078	投資法	復歸收益率 現行市場租金	2.75%-5% 每月每平方米人民幣58元至 人民幣175元
停車場	56,682	直接比較法	復歸收益率 單位價格	2.75%-5.5% 每個停車位人民幣148,000元至 人民幣620,000元
總計	132,586			

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

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想法作估計，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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	機器及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本					
於二零一七年一月一日	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
匯兌調整	(442)	(682)	(2,114)	(5,237)	(8,475)
添置	1,486	2,410	3,349	17,315	24,560
出售	—	(5,612)	(1,256)	(5,182)	(12,050)
轉撥至投資物業	(403)	—	—	—	(403)
轉移(附註)	—	(216)	—	(531)	(747)
於二零一八年十二月三十一日	8,677	12,093	43,009	100,983	164,762
折舊					
於二零一七年一月一日	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
匯兌調整	(256)	(485)	(1,837)	(4,016)	(6,594)
本年度撥備	414	1,665	3,782	9,030	14,891
出售時撇銷	—	(4,750)	(1,134)	(4,726)	(10,610)
轉撥至投資物業	(171)	—	—	—	(171)
轉移(附註)	—	(211)	13	(444)	(642)
於二零一八年十二月三十一日	4,900	8,406	37,232	73,289	123,827
賬面值					
於二零一八年十二月三十一日	3,777	3,687	5,777	27,694	40,935
於二零一七年十二月三十一日	3,123	4,006	6,622	21,173	34,924

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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目根據以下年率按直線法計算折舊：

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

19 無形資產

	軟件	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
成本		
於一月一日	6,088	—
添置	3,862	5,875
匯兌調整	(457)	213
於十二月三十一日	9,493	6,088
累計攤銷		
於一月一日	669	—
攤銷	2,732	646
匯兌調整	(140)	23
於十二月三十一日	3,261	669
賬面值		
於十二月三十一日	6,232	5,419

無形資產乃按三年期(就軟件而言)以直線法計算折舊。

20 預付土地租金支出

	港幣千元
於二零一七年一月一日	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
匯兌調整	(92)
轉撥至投資物業	(232)
攤銷	(258)
於二零一八年十二月三十一日	1,684

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20 預付土地租金支出(續)

作呈報用途分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產	1,458	1,965
流動資產	226	301
	1,684	2,266

21 聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	552	352
	552	352

以下為於二零一八年及二零一七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
			二零一八年 %	二零一七年 %	
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。

22 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
停車場，按成本	37,142	9,664

財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應收款(附註(a))	475,623	422,273
減：減值撥備	(64,778)	(47,902)
	410,845	374,371
代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b))	145,865	104,157
減：減值撥備	(74,429)	(89,080)
	71,436	15,077
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	78,578 25,078	57,579 20,226
	103,656	77,805
	585,937	467,253

(a) 貿易應收款

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
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
	475,623	422,273
減：減值撥備	(64,778)	(47,902)
	410,845	374,371

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。

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，其中包括住戶過往違約風險、現行市場狀況及前瞻性估計。

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

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

有關貿易應收款減值及本集團承受的信貸風險的資料載於附註7(b)(ii)。

本集團貿易應收款的減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於報告期初，如先前報告	47,902	27,435
採納香港財務報告準則第9號時調整*(附註3)	2,512	—
於報告期初，重新表述	50,414	27,435
本年度減值撥備淨額	17,566	17,777
匯兌調整	(3,202)	2,690
於報告期末	64,778	47,902

* 根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，有關貿易應收款減值撥備的任何調整於二零一八年一月一日確認，並於期初保留溢利確認差異。於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的減值撥備並無據此重新表述。

財務報表附註(續)

截至二零一八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，管理層於各報告期末考慮多項因素，其中包括業主過往結付情況、現行市場狀況及對業主償債能力的前瞻性估計，包括估計物業管理費、收繳率及經營成本等。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於報告期初	89,080	84,059
本年度減值撥備撥回淨額	(10,579)	(1,311)
匯兌調整	(4,072)	6,332
於報告期末	74,429	89,080

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收直接控股公司款		
貿易性質	384	96
應收同級附屬公司款		
貿易性質	146,665	49,486
應收關聯公司款		
貿易性質	32,806	11,056
非貿易性質	85,842	90,393
	118,648	101,449
減：列為非流動資產之金額		
— 非貿易性質	(85,842)	(90,393)
列為流動資產之金額	32,806	11,056

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0-30日	384	50
31-90日	—	22
90日以上	—	24
	384	96

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0-30日	104,410	15,416
31-90日	14,666	5,510
91-365日	16,813	15,850
1-2年	5,753	7,944
2年以上	5,023	4,766
	146,665	49,486

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0-30日	11,102	1,327
31-90日	8,761	909
91-365日	7,255	5,141
1-2年	3,554	1,284
2年以上	2,134	2,395
	32,806	11,056

應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司貿易性質款主要來自中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入，其於發出繳款通知書時由相關方支付到期款項。概無重大減值，因為並無跡象顯示該等結餘的信貸風險較高，而管理層認為該等應收款於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日仍屬良好。

財務報表附註(續)

截至二零一八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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，中信被收購物業管理集團附屬公司(作為放債人)與本集團關聯公司(作為借款人)訂立貸款協議，以延長於年末仍然存續的無抵押貸款人民幣75,026,000元(等同於二零一七年約港幣90,393,000元及於二零一八年約港幣85,842,000元)，年息4.75%，並須於二零二零年十月十八日償還。該項交易已構成上市規則第14A章界定之關連交易。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行結餘及現金	2,398,334	2,711,015
減：到期日超過三個月之銀行存款	(423,341)	(259,036)
於綜合現金流量表內的現金及現金等額項目	1,974,993	2,451,979

於二零一八年十二月三十一日，本集團所有銀行存款按市場年利率介乎0.01%至4.84%(二零一七年：0.01%至4.00%)計息。

26 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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
	1,604,413	1,592,755

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。

26 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 港幣千元	二零一七年 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
	432,691	468,169

27 預收款及其他按金

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
預收款	393,664	396,357
其他按金	276,927	255,303
	670,591	651,660

除分類至應付同級附屬公司及關聯公司款(披露於附註28)外，本集團的合約負債產生自預收款，指客戶預付款項而相關服務尚未提供，金額為港幣393,664,000元(二零一七年：港幣396,357,000元)。合約負債概無重大變動。

就合約負債確認收益

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

未履行的履約責任

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

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

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

誠如香港財務報告準則第15號過渡條文所允許，截至二零一七年十二月三十一日止年度就合約負債確認的收益及於二零一七年十二月三十一日的未履行的履約責任不予披露。

財務報表附註(續)

截至二零一八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

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付直接控股公司款		
非貿易性質	1,547	1,417
應付同級附屬公司款		
貿易性質：		
預收款	5,916	11,602
其他	2,906	103
	8,822	11,705
非貿易性質	—	45,783
	8,822	57,488
應付關聯公司款		
貿易性質 — 預收款	2,496	3,794

於報告期末按發票日期呈列應付同級附屬公司其他貿易性質款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0-30日	1,978	13
31-90日	—	36
91-365日	889	54
1-2年	39	—
	2,906	103

應付同級附屬公司及應付關聯公司款項的預收款為本集團的合約負債，即同級附屬公司及關聯公司作出墊款而相關服務尚未提供分別為港幣5,916,000元及港幣2,496,000元(二零一七年：分別為港幣11,602,000元及港幣3,794,000元)。預收款結餘視乎相應年內的收款而定。

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

應付直接控股公司及同級附屬公司的非貿易性質款項結餘為無抵押、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應付代價結餘。

29 銀行借貸

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行借貸之還款期如下：		
一至兩年內	—	160,000
兩年至五年內	—	105,000
	—	265,000

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。

30 股本及儲備

(a) 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	價值 港幣千元	股份數目	價值 港幣千元
已發行及繳足				
年初及年末	3,286,860,460	3,287	3,286,860,460	3,287

(b) 以股份為基礎的付款

第二期A股受限制性股票激勵計劃

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

財務報表附註(續)

截至二零一八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)

第二期A股受限制性股票激勵計劃(續)

年內，根據中建股份的紅股發行(基準為每10股現有股份獲發4股新股份)，中建股份普通股數目增加，導致此項激勵計劃下已發行股份數目相應增加(經抵銷董事及僱員的若干變動的影響後)。

第三期A股受限制性股票激勵計劃

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

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

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

截至二零一八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500,000元(二零一七年：港幣751,000元)。

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
於報告期末根據激勵計劃向本集團若干僱員授予的股份數目		
第二期A股受限制性股票激勵計劃	1,344	1,110
第三期A股受限制性股票激勵計劃	5,580	—
	6,924	1,110

30 股本及儲備(續)

(c) 儲備

本集團儲備變動已詳細列於第100頁的綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

- (i) 來自自用物業的物業盈餘(已扣稅)重估至投資物業計入其他物業重估盈餘，除非其可抵銷先前自綜合收益表扣除的同等資產的重估虧損。
- (ii) 匯兌儲備根據附註4採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。
- (iii) 本集團中國法定儲備指一般及發展基金儲備，適用於根據相關中國法規成立的附屬公司。
- (iv) 特別儲備產生自下列事件：

- 於二零一五年十月二十三日於在聯交所上市前，本公司已進行一次重組，包括收購北京中建物業管理有限公司(「北京中建物業」)、重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投物業」)及淄博中海親頤物業服務有限公司(「淄博親頤物業」)的所有權益。重組內的內部轉讓被視為共同控制下的業務合併。財務報表已使用合併會計原則編製，而重組代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業資產淨值的差額計入特別儲備。財務報表已使用合併會計原則編製，而重組導致代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業繳足股本計入特別儲備。
- 於二零一七年十月二十日，本公司(透過其全資附屬公司)(「買方」)與中國海外發展的全資附屬公司中信房地產集團有限公司(「中信房地產」)及北京中信房地產有限公司訂立收購協議，據此，買方於二零一七年十二月二十一日完成收購中信物業服務有限公司(「中信物業服務」)及其附屬公司(統稱「中信被收購物業管理集團」)全部股本權益，代價為人民幣190.0百萬元(相等於約港幣228.9百萬元)(「中海物業集團收購事項」)。於中海物業集團收購事項前，中信房地產旗下所有從事物業管理的公司的股權以總代價人民幣31,150,000元(相等於約港幣36,461,000元)轉讓予中信物業服務並於二零一七年七月十三日完成。

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。

上文列出的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，而中海物業集團收購事項後代價超過中信被收購物業管理集團的繳足股本的差額計入特別儲備。

- (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)

截至二零一八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		總計 港幣千元
			重估及加速 稅務折舊 港幣千元	未動用年假 的撥備 港幣千元	
於二零一七年一月一日	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， 如先前報告	5,249	30,550	(23,426)	1,108	13,481
就採用香港財務報告準則 第9號調整(附註3)	—	530	—	—	530
於二零一七年十二月三十一日， 重新表述	5,249	31,080	(23,426)	1,108	14,011
扣除其他物業重估儲備	—	—	(7,166)	—	(7,166)
(扣除)/計入損益	(1,770)	560	(955)	51	(2,114)
匯兌調整	(196)	(1,922)	1,565	—	(553)
於二零一八年十二月三十一日	3,283	29,718	(29,982)	1,159	4,178

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產	26,427	29,510
遞延稅項負債	(22,249)	(16,029)
	4,178	13,481

31 遞延稅項(續)

遞延稅項資產／(負債)(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。於二零一八年十二月三十一日，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32,587,000元(二零一七年：港幣32,056,000元)作出撥備，原因為本集團可控制暫時差額的撥回時間，且於可見未來不大可能撥回有關暫時差額。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有可用於抵扣未來溢利的未動用稅項虧損約港幣182,069,000元(二零一七年：港幣153,273,000元)。由於無法預測未來溢利來源，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產約港幣168,405,000元(二零一七年：港幣132,275,000元)。於二零一八年十二月三十一日，稅項虧損為將於報告期末起計五年內到期的虧損約港幣28,637,000元(二零一七年：港幣42,559,000元)。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
現金流						
— 自融資活動流入	—	—	3,835	—	—	3,835
— 自融資活動流出	(265,000)	(3,638)	(3,705)	—	—	(272,343)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—
非現金交易	—	3,239	—	—	—	3,239
於二零一八年十二月三十一日	—	—	1,547	—	—	1,547

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於二零一八年十二月三十一日，賬面值為港幣132,586,000元(二零一七年：港幣106,083,000元)的已完工投資物業按經營租賃出租。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，賺取的物業租金收入為港幣2,443,000元(二零一七年：港幣2,434,000元)。已出租辦公室獲租戶承諾租用一至五年，並無向租戶授出終止權。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	1,862	1,594
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,334	4,062
	5,196	5,656

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	26,541	25,433
第二至第五年(包括首尾兩年)	12,620	21,480
超過五年	—	512
	39,161	47,425

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兩個月至五年。

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3,695,000元(二零一七年：港幣3,905,000元)，須於第二至第五年(包括首尾兩年)內支付的為港幣2,773,000元(二零一七年：港幣6,466,000元)。此代表本公司就其辦公室物業應付的租金。租約經磋商後租期定為三年。

34 履約擔保

於二零一八年十二月三十一日，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二零一八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94,467,000元(二零一七年：港幣70,555,000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。

下表載列於二零一八年十二月三十一日，屬實體的主要關聯方(定義見經修訂香港會計準則第24號「關聯方的披露事項」)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯方	與本集團的關係
中建集團	最終控股公司
中建股份	中介控股公司
中國海外	直接控股公司
中國海外發展	同級附屬公司
中國建築國際集團有限公司	同級附屬公司
中國海外宏洋集團有限公司及同級附屬公司 之合營企業及聯營公司	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。

財務報表附註(續)

截至二零一八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

交易性質	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中介控股公司／直接控股公司／同級附屬公司			
物業管理收入及工程收入	(i)	498,561	316,351
租金及水電費支出	(ii)	76,877	13,134
委託管理收入	(iii)	—	6,977
關聯公司			
物業管理收入	(i)	111,228	96,630

附註：

- (i) 物業管理收入及工程收入按各份合約所訂價格收取。
- (ii) 租金及水電費支出按各份租賃協議及物業管理協議收取。
- (iii) 委託管理收入按有關合約所訂價格收取。

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)，於截至二零一七年十二月三十一日止年度上文(i)至(iii)項中物業管理收入及工程收入、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

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
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
關聯公司	
物業管理收入	11,109

35 關聯方交易(續)

(c) 履約擔保

於二零一八年十二月三十一日，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47,932,000元(二零一七年：港幣51,454,000元)。

(d) 五名最高薪酬人士

於本集團五名最高薪酬人士中，一名(二零一七年：三名)為薪酬已包含於附註14的本公司董事。其餘四名(二零一七年：兩名)人士的薪酬載於下文。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物福利	4,418	1,456
表現掛鈎花紅	7,049	4,295
公積金計劃供款	509	18
	11,976	5,769

彼等的薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	2	1
	4	2

截至二零一八年及二零一七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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35 關聯方交易(續)

(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	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
短期福利	30,835	34,424
公積金計劃供款	1,483	144
	32,318	34,568

除附註14所披露的董事酬金外，本集團主要管理層成員的酬金在下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	3
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	2	1
	7	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。

(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。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36 附屬公司詳情

於二零一八年十二月三十一日，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
美博服務有限公司	香港	一九八九年五月三十日	港幣100元	—	100	提供大廈清潔及保養服務	香港
美博(澳門)工程服務有限公司	澳門	二零一八年七月十九日	澳門幣25,000元	—	100	提供大廈清潔及保養服務	澳門
上海中海物業管理有限公司	中國	一九九五年六月二十六日	人民幣5,050,000元	—	100	房地產管理	中國
深圳市興海物聯科技有限公司	中國	一九九八年六月二十九日	人民幣20,000,000元	—	100	提供維修及保養服務	中國
深圳市興海投資有限公司	中國	一九九八年八月十四日	人民幣2,000,000元	—	100	提供自動化及其他設備 升級服務	中國
深圳市中海電梯工程有限公司	中國	一九九八年十二月二十八日	人民幣5,000,000元	—	100	提供維修及保養服務	中國
長春中海物業管理有限公司	中國	二零零三年十一月十四日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
成都中海物業管理有限公司	中國	二零零一年五月二十五日	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理	中國
湖南省中海海惠物業管理有限公司 (前稱為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
深圳市中海商業服務有限公司 (前稱為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

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36 附屬公司詳情(續)

於二零一八年十二月三十一日，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
海略(河南)信息科技有限公司	中國	二零一八年十二月二十日	人民幣1,000,000元*	—	100	透過線上線下平台提供服務	中國
北京中海物業管理有限公司	中國	一九九九年一月二十一日	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理	中國
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
濰博中海親頤物業服務有限公司	中國	二零一三年一月十八日	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理	中國
中海宏洋物業管理有限公司	中國	一九九八年十月八日	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理	中國
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國	二零零零年二月十五日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
呼和浩特市中海物業服務有限公司	中國	二零一零年六月十三日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國
深圳市優你家互聯網科技有限公司	中國	二零一五年十二月三十一日	人民幣5,000,000元/ 人民幣2,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務	中國
濟南中海物業管理有限公司	中國	二零一六年十一月十日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國
德州華府物業管理有限公司	中國	二零一零年三月十二日	人民幣500,000元	—	100	房地產管理	中國
中海(惠州)物業服務有限公司 (前稱為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
汕頭中海物業服務有限公司 (前稱為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
大連中海海惠物業服務有限公司 (前稱為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
廣東中海物業服務有限公司 (前稱為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
天津中海物業管理服務有限公司 (前稱為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

36 附屬公司詳情(續)

於二零一八年十二月三十一日，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		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
天津中海津信物業服務有限公司 (前稱為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
中海海惠物業服務有限公司 (前稱為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
深圳市百利行物業發展有限公司	中國	二零零四年八月二十三日	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理	中國

* 該附屬公司註冊資本為人民幣1,000,000元其後於本年報日期前已繳足。

37 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日期為二零一八年十一月二十九日由三間本集團全資附屬公司(作為買方)與中國海外發展附屬公司(作為賣方)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中海國際社區寫字樓的房屋擁有權，總代價為人民幣191.4百萬元(相等於約港幣216.2百萬元)。

財務報表附註(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38 本公司財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,112	65
附屬公司投資	167,524	167,524
	168,636	167,589
流動資產		
按金及預付款及其他應收款	1,506	2,648
應收同級附屬公司款	—	2,409
應收直接控股公司款	500	—
應收附屬公司款	36,071	186,054
銀行結餘及現金	35,257	127,792
	73,334	318,903
流動負債		
其他應付款及應付費用	21,299	16,656
稅項債務	—	7,435
應付附屬公司款	35,549	—
	56,848	24,091
流動資產淨值	16,486	294,812
總資產減流動負債	185,122	462,401
非流動負債		
銀行借貸	—	265,000
	—	265,000
資產淨值	185,122	197,401
資本及儲備		
股本	3,287	3,287
儲備	38(a) 181,835	194,114
權益總額	185,122	197,401

本公司財務狀況表已於二零一九年三月十九日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

楊鷗
董事

龐金營
董事

38 本公司財務狀況表(續)

(a) 本公司儲備

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司			
於二零一七年一月一日	—	131,613	131,613
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
二零一六年已批准末期股息(附註16)	—	(36,155)	(36,155)
二零一七年已宣佈中期股息(附註16)	—	(49,303)	(49,303)
於二零一七年十二月三十一日	751	193,363	194,114
年內溢利及全面收益總額	—	102,261	102,261
中介控股公司就以股份為基礎之 付款作出之注資(附註30(b))	500	—	500
二零一七年已批准末期股息(附註16)	—	(49,303)	(49,303)
二零一八年已宣佈中期股息(附註16)	—	(65,737)	(65,737)
於二零一八年十二月三十一日	1,251	180,584	181,835

於二零一八年十二月三十一日，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181.8百萬元(二零一七年：約港幣194.1百萬元)。

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				
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	2,823,496	3,268,646	3,296,695	3,357,800	4,154,670
直接經營成本	(2,275,328)	(2,607,546)	(2,529,479)	(2,555,385)	(3,305,880)
毛利	548,168	661,100	767,216	802,415	848,790
其他淨收入及收益	23,970	23,728	29,650	47,795	48,606
投資物業公允價值變動的					
收益	5,177	4,150	769	6,930	4,345
銷售及行政費用	(383,210)	(467,601)	(467,263)	(403,137)	(336,781)
金融資產 — 貿易及					
其他應收款(減值虧損)/					
減值撥備沖回淨額	(28,523)	(22,264)	15,349	(16,466)	(6,987)
經營溢利	165,582	199,113	345,721	437,537	557,973
應佔聯營公司溢利	157	157	161	161	200
財務費用	—	(1,988)	(6,963)	(8,910)	(3,239)
除稅前溢利	165,739	197,282	338,919	428,788	554,934
所得稅費用	(47,517)	(54,969)	(104,607)	(121,599)	(148,573)
年內溢利	118,222	142,313	234,312	307,189	406,361
以下各項應佔：					
本公司擁有人	113,485	141,267	237,529	306,760	402,058
非控股權益	4,737	1,046	(3,217)	429	4,303
	118,222	142,313	234,312	307,189	406,361
每股盈利(港仙)					
基本及攤薄	3.46	4.30	7.23	9.33	12.23

附註1：雖然並無重列比較資料(下文附註2所述除外)，為與本年度之呈列保持一致及由於香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表的後續變更，本集團已於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績須就金融資產 — 貿易及其他應收款減值虧損/減值撥備沖回淨額作出重新分類。

附註2：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業績已透過載入中信被收購物業管理集團的財務資料而重列，猶如當前集團架構於整個呈列期間一直存在。

(b) 綜合淨資產

	於十二月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	70,402	70,576	66,641	106,083	132,586
物業、廠房及設備	64,796	48,813	38,744	34,924	40,935
無形資產	494	387	—	5,419	6,232
預付土地租金支出	4,545	3,866	3,206	1,965	1,458
聯營公司的權益	173	330	191	352	552
可供出售金融資產	1,268	1,199	1,120	—	—
應收關聯公司款	—	—	—	90,393	85,842
遞延稅項資產	9,660	13,295	23,144	29,510	26,427
	151,338	138,466	133,046	268,646	294,032
流動資產					
存貨	18,766	11,514	9,899	9,664	37,142
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	281,222	323,361	371,307	467,253	585,937
按金及預付款	15,608	23,624	29,599	40,486	61,476
預付土地租金支出	458	433	404	301	226
應收直接控股公司款	—	—	57	96	384
應收同級附屬公司款	640,059	175,079	117,285	49,486	146,665
應收關聯公司款	2,617	3,907	107,887	11,056	32,806
預付稅金	747	—	871	39	—
銀行結餘及現金	1,315,320	2,059,382	2,417,288	2,711,015	2,398,334
	2,279,993	2,597,300	3,054,597	3,289,396	3,262,970
流動負債					
貿易及其他應付款	948,646	1,153,785	1,355,079	1,592,755	1,604,413
預收款及其他按金	474,725	491,087	505,696	651,660	670,591
應付直接控股公司款	—	—	651	1,417	1,547
應付同級附屬公司款	263,227	35,307	47,102	57,488	8,822
應付關聯公司款	—	8,393	26,238	3,794	2,496
稅項債務	93,827	112,213	111,365	108,346	117,924
銀行借貸	—	184,000	—	—	—
	1,780,425	1,984,785	2,046,131	2,415,460	2,405,793
流動資產淨值	499,568	612,515	1,008,466	873,936	857,177
總資產減流動負債	650,906	750,981	1,141,512	1,142,582	1,151,209

五年財務概要(續)

(b) 綜合淨資產(續)

	於十二月三十一日				
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	6,556	7,085	10,283	16,029	22,249
銀行借貸	—	—	310,000	265,000	—
	6,556	7,085	320,283	281,029	22,249
資產淨值	644,350	743,896	821,229	861,553	1,128,960
資本及儲備					
股本	—	3,287	3,287	3,287	3,287
儲備	626,921	731,464	813,356	852,888	1,116,466
本公司擁有人應佔權益	626,921	734,751	816,643	856,175	1,119,753
非控股權益	17,429	9,145	4,586	5,378	9,207
權益總額	644,350	743,896	821,229	861,553	1,128,960

附註：於二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合資產淨值透過載入中信被收購物業管理集團的財務資料而重列，猶如當前集團架構於整個呈列期間一直存在。

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

