



中海物業集團有限公司

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2669

2020 年報

我們經營
幸福



中海物業
官方微信

目錄

公司概覽

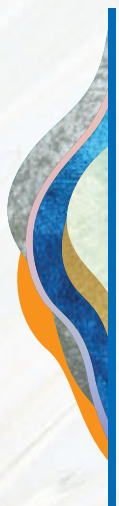
- 
- | | |
|----|--------------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 業務及財務摘要 |
| 6 | 二零二零年度集團大事回顧 |
| 12 | 二零二零年集團榮譽獎項 |
| 14 | 主席報告書 |
| 22 | 管理層討論及分析 |
| 34 | 人力資源及可持續發展 |

- 
- | | |
|----|-------------|
| 40 | 二零二零年抗疫回顧特輯 |
|----|-------------|

管治

- 
- | | |
|----|----------|
| 46 | 企業管治報告 |
| 70 | 董事及高級管理層 |
| 78 | 董事會報告 |

財務資料

- 
- | | |
|-----|-------------|
| 105 | 獨立核數師報告 |
| 110 | 綜合損益表 |
| 111 | 綜合全面收益表 |
| 112 | 綜合財務狀況表 |
| 114 | 綜合權益變動表 |
| 116 | 綜合現金流量表 |
| 118 | 財務報表附註 |
| 198 | 五年財務概要 |
| 201 | 主要物業及物業權益詳情 |

公司資料

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

董事會

執行董事

張貴清(主席)

楊鷗(行政總裁)

龐金營(副總裁)

甘沃輝(財務總監)

獨立非執行董事

容永祺

蘇錦樑

林雲峯

委員會

審核委員會

容永祺(主席)

蘇錦樑

林雲峯

提名委員會

張貴清(主席)

容永祺

蘇錦樑

林雲峯

薪酬委員會

蘇錦樑(主席)

張貴清

容永祺

林雲峯

可持續發展督導委員會

林雲峯(主席)

張貴清

楊鷗

容永祺

蘇錦樑

授權代表

張貴清

楊鷗

龐金營(張貴清的替任代表)

甘沃輝(楊鷗的替任代表)

公司秘書

黃綺華

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座7樓703室

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

網站 : www.copl.com.hk

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

公司資料(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive,
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

法律顧問

有關香港法律：

孖士打律師行
胡關李羅律師行

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

投資者關係及公關聯繫

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

股份代號

香港聯交所*	2669
彭博	2669: HK
路透社	2669.HK

* 現為深港通的合資格港股通股份之一

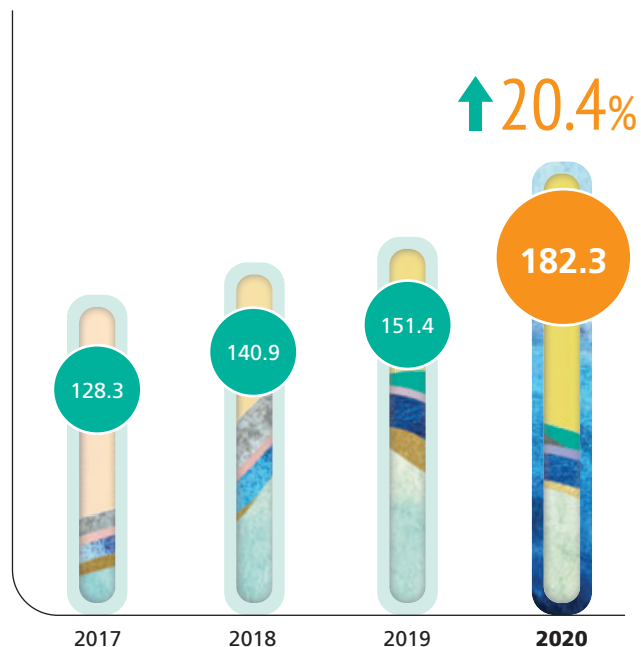
二零二一年財務日誌

全年業績公告	三月二十五日
股東出席股東週年大會	六月三日
並投票之記錄日期	
股東週年大會	六月三日
末期股息除淨日	六月七日
末期股息記錄日	六月十六日
末期股息派發日	七月六日

業務及財務摘要

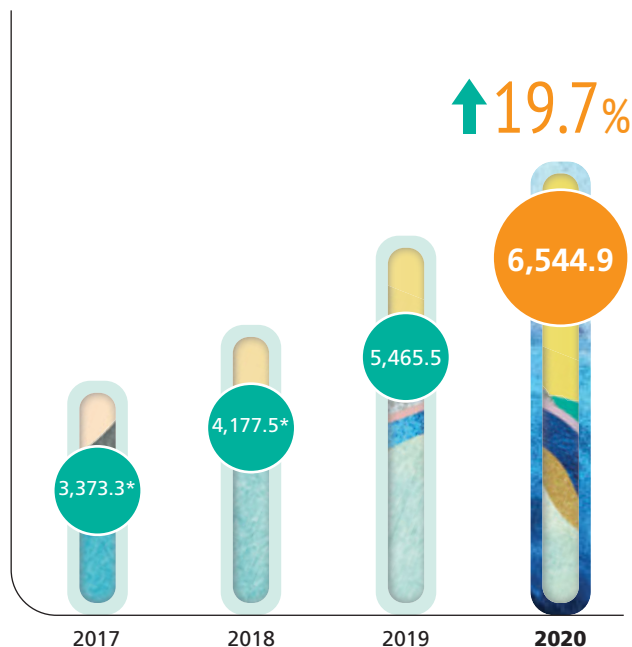
於年末所管理的建築面積

(百萬平方米)



收益

(港幣百萬元)



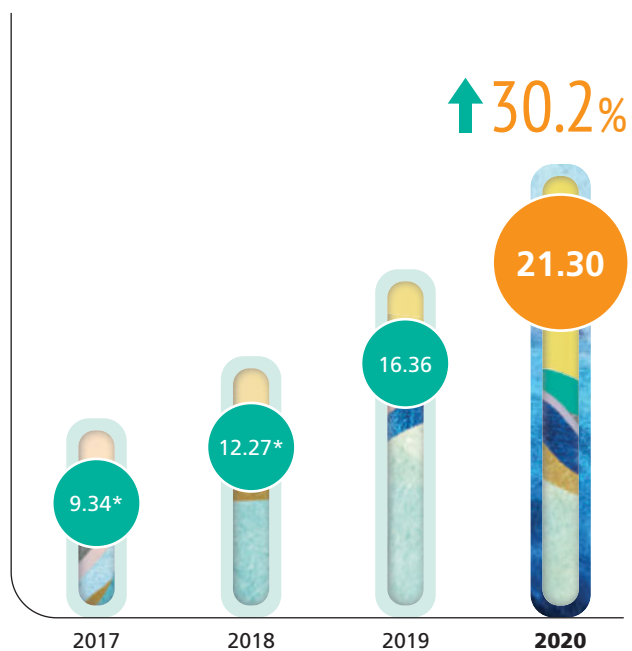
本公司股東應佔溢利

(港幣百萬元)



每股盈利

(港仙)



* 根據合併會計法重列。詳情請參閱「財務報表附註」附註32(b)。

業務及財務摘要(續)

	公式	二零二零年	二零一九年	變動
經營規模：				
於年末所管理的建築面積 (百萬平方米)		182.3	151.4	+20.4%
僱員人數		45,398	41,244	+10.1%
收益(港幣百萬元)		6,544.9	5,465.5	+19.7%
盈利能力及回報率：				
毛利(港幣百萬元)		1,195.4	1,090.4	+9.6%
本公司股東應佔溢利 (港幣百萬元)		700.0	537.8	+30.2%
純利率	年內溢利 ÷ 收益	10.8%	10.0%	+0.8百分點
每股盈利(港仙)		21.30	16.36	+30.2%
每股股息(港仙)		6.4	5.0	+28.0%
派息比率	每股股息 ÷ 每股盈利	30.0%	30.6%	-0.6百分點
股東權益平均回報率	本公司股東應佔溢利 ÷ 本公司股東應佔平均 資本及儲備	38.2%	40.8%	-2.6百分點
流動性：				
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債 總額	1.5	1.5	—
資產負債比率	負債總額 ÷ 總資產	64.7%	64.3%	+0.4百分點

二零二零年度集團大事回顧

一月

中海物業舉辦首屆合作夥伴大會

一月十七日，中海物業召開以「相伴成長」為主題的首屆合作商大會，一共97家合作夥伴以及媒體約150人參加本次大會。會上公司管理層對戰略合作商、優質合作商等進行表彰，並與合作夥伴圍繞業務生態及智能化等主題發表演講。



三月

興海物聯首次成為華為軟件服務供應商

興海物聯成功承接華為代理網關和智慧城市物聯網平台兩個軟件框架項目，正式成為華為軟件服務供應商，建立軟件業務的里程碑。

舉辦二零一九年全年業績發佈會

三月二十日，中海物業召開二零一九年全年線上業績發佈會。來自本地及海外的知名券商及機構投資者通過電話及網絡音頻直播參會，就市場關注的疫情影響、增值服務、規模擴張等問題與管理層進行充份溝通。



二零二零年度集團大事回顧(續)

六月

與海物聯發佈與海智慧園區理論體系

與海物聯以顧問諮詢先行模式拓展智慧園區，踐行標準方法論，形成標準化智慧園區的營運模式，面向全行業規模化複製及推廣。



開展中海司慶日主題活動

六月六日，中海物業舉辦中海集團41週年司慶活動，各部門通過多種活動，表達對中海集團的祝福。

召開股東週年大會及股東特別大會

中海物業成功召開二零二零年度股東週年大會及股東特別大會，董事和管理層與股東就業務交流意見，確保雙方的充分溝通。



二零二零年度集團大事回顧(續)

七月

二零二零中國物業服務企業品牌價值百強榜No. 1

七月三十一日，由中國房地產報社、中國房地產網、中房報新媒體、中房智庫聯合主辦的「二零二零中國房地產品牌大會」在北京隆重舉行，中海物業獲頒二零二零中國物業服務企業品牌價值百強榜No. 1。



中海物業集團召開二零二零年經濟活動分析會

七月三十一日，中海物業集團召開以「開拓創新，跨越發展」為主題的二零二零年經濟活動分析會，打好「十三五」收官戰，紮實推進「一體兩翼四驅」戰略，為開啟「十四五」新征程奠定堅實基礎。



二零二零年度集團大事回顧(續)

八月

二零二零年度管培生啟航班圓滿結業

八月十日至十七日，中海物業集團二零二零年度管培生啟航班圓滿舉行，本次啟航班匯聚了近300名來自全國各地的管培生參與。



党建扶贫签约暨帮扶资金捐赠仪式



張貴清先生赴卓尼縣考察調研扶貧工作

八月二十日，中海物業董事會主席張貴清先生到甘肅省卓尼縣調研，簽訂產業扶貧當歸雞大棚養殖項目捐贈合約及購銷協議，助力當地經濟發展。卓尼縣縣長韓明生先生，副縣長張祿平先生陪同調研。

扶貧產品直播刷新國資小新直播平台銷售紀錄

八月二十七日，優你互聯參與國資委舉辦的「百縣百品央字號」直播帶貨活動，直播當天觀看人數達10.538百萬人次，點讚數目超過8.2百萬，獲得人民幣7.6百萬銷售額，刷新國資小新直播帶貨紀錄。



二零二零年度集團大事回顧(續)

九月

中海物業獲中國物業管理協會頒發多個獎項

九月二十八日，中國物業管理協會在鄭州舉辦第六屆全國物業管理行業媒體工作交流會、二零二零物業管理行業發展指數報告發佈會及全國物業管理行業抗疫先進事蹟報告會，中海物業獲二零二零全國物業管理微信公眾號影響力TOP100榜單第一名。

全國物業管理行業抗疫先進事蹟報告會領「物業英雄」稱號



九月二十九日，在全國物業管理行業抗疫先進事蹟報告會上，瀋陽公司項目經理馮健榮先生、廣州公司項目經理邱曉曉先生及長春公司物業管家崔仟仟女士獲得「物業英雄」榮譽稱號。

十月



中海物業舉辦上市五週年活動

十月二十三日，中海物業以「精築幸福·創領潮流」為主題舉辦上市五週年活動。

張貴清先生赴阿里巴巴總部調研交流

十月二十八日，中海物業集團董事會主席張貴清先生在阿里巴巴總部會見阿里巴巴集團副總裁庫偉先生，雙方就企業數字化轉型與智慧社區建設展開深入交流。



二零二零年度集團大事回顧(續)

十一月

中海物業舉辦首屆信息科技週

十一月十六日，中海物業首屆信息科技週在深圳總部開幕，圍繞「信息創造價值，科技改變生活」主題，舉辦二十多場活動，以豐富的活動形式，線上線下聯動，展示中海物業近年來在服務品質提升、信息化建設、智慧園區和疫情防控中創新探索的經驗和突出貢獻。



興海物聯「小七商城」正式發佈上線

十一月十七日，興海物聯「小七商城」正式發佈上線，並於當晚舉辦了智能產品專場直播秀，售賣的商品囊括了諾基亞智能路由器、美的智能門鎖、混合實境眼鏡等日常智能家居產品，收看人數超過10萬。

中海物業與中建六局簽署股權合作戰略協議

十一月二十五日，中海物業與中建六局旗下地產公司簽署股權合作戰略協議，中海物業收購天津中建物業服務有限公司51%股權，開啟雙方合作新征程，為後續全面接管六局開發的項目鋪平道路。



上市公司ESG表现及榜单-物管行业ESG表现排名前十

序号	证券代码	公司中文名称	证券名称	ESG评级	ESG得分	ESG得分	ESG得分
1	02849.HK	中海物業集團有限公司	中海物業	AAA	2	1	8
2	08096.HK	碧桂园服务控股有限公司	碧桂园服务	AAA	1	2	12
3	00719.HK	碧桂园服务控股有限公司	碧桂园服务	AA	10	3	6
4	02216.HK	滨江服务集团控股有限公司	滨江服务	AA	7	12	1
5	08048.HK	保利物业集团控股有限公司	保利物业	AA	6	4	5
6	01715.HK	新城控股集团股份有限公司	新城控股	AA	5	5	8
7	02869.HK	绿城服务集团股份有限公司	绿城服务	AA	13	3	2
8	02893.HK	鑫茂物业服务集团股份有限公司	鑫茂服务	AA	10	10	2
9	02856.HK	阳光城物业服务集团股份有限公司	阳光城服务	AA	12	7	4
10	02856.HK	阳光城物业服务集团股份有限公司	阳光城服务	A	2	9	10

中海物業獲環球時報與環球網AAA級評級

十一月二十六日，在環球時報與環球網主辦的二零二零環球趨勢大會上，「ESG高峰論壇」單元發佈了「上市物管行業ESG表現榜單」，中海物業位列該榜榜首，並在已發佈二零一九年度環境、社會、企業管治報告的23家港股物企中獲得最高的AAA級評級。

二零二零年集團榮譽獎項



序號	獎項名稱	頒發機構
1	2020大灣區物業服務品牌企業	廣東省物業管理行業協會
2	2020廣東省物業服務綜合發展實力企業	
3	2020藍籌物業百強企業	《經濟觀察報》
4	2020上市公司綜合價值企業	
5	2020名人名企堂	《中國物業管理》雜誌社
6	2020微信公眾號影響力Top100	全國物業管理行業媒體協作網
7	2020物業服務企業品牌價值Top100	中物研協
8	2020物業服務企業綜合實力500強	上海易居房地產研究院
9	2020住宅物業服務領先企業	中國房地產測評中心
10	2020物業服務企業上市公司十強	中國物業管理協會 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
11	2020中國地產數字力Top10物企	易居企業集團•克而瑞 全國房地產CIO聯盟

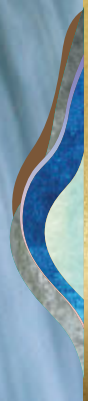
13



主席

報告書

有容乃大
海納百川



主席 報告書

張貴清先生
主席兼執行董事



主席報告書(續)

二零二零年，面對突如其來的新冠病毒大流行危機，中海物業在行業內率先啟動一級應急回應，堅守防疫一線，為近**900**個項目、**106**萬戶家庭，築起牢固的健康防線。為確保長期持續穩健經營，我們始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，始終在物業管理的標準化、精細化道路上砥礪前行。

本人欣然公佈中海物業集團有限公司（「本公司」或「中海物業」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止之全年綜合業績。本集團全年營業額為港幣6,544.9百萬元，較去年的港幣5,465.5百萬元增加19.7%，經營溢利上升22.5%至港幣934.1百萬元（二零一九年：港幣762.5百萬元）。本公司股東應佔溢利增加30.2%至港幣700.0百萬元（二零一九年：港幣537.8百萬元）。每股基本及攤薄盈利為港幣21.30仙（二零一九年：港幣16.36仙）。股東權益平均回報率為38.2%（二零一九年：40.8%）。在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派二零二零年度末期股息每股港幣4.2仙（二零一九年：港幣2.8仙）。連同已於二零二零年十月派發之中期股息每股港幣2.2仙（二零一九年：港幣2.2仙），本年度的股息總額將為每股港幣6.4仙（二零一九年：港幣5.0仙）。建議末期股息須待本公司股東於二零二一年六月三日舉行之股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）上批准。

本集團作為中華人民共和國（「中國」）首批一級資質物業管理企業，早於一九八六年在香港開展物業管理服務，深耕港澳30餘年，並於一九九一年進入中國內陸，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合，以「精築幸福，創領潮流」的品牌理念推動資源持續增長，以「全心奮進每一天」的企業精神引領能力均衡提升，以「客戶為本，品質保障，價值創造」的核心價值觀促進效能健康進步；以「用心服務每一天」的服務意識鑄造品質口碑。堅持以「我們經營幸福」為初心使命，堅信「有品質，更溫暖」，是本集團一路走來，走向未來的堅定信念，在外圍環境急劇變化的不確定時期，我們初心如磐，行穩致遠，深耕服務品質，廣謀合作共贏，致力於為股東實現長期持續穩健增長的承諾。

主席報告書(續)

二零二零年，面對突如其來的新冠病毒大流行危機，中海物業在行業內率先啟動一級應急回應，堅守防疫一線，為近900個項目、106萬戶家庭，築起牢固的健康防線；在西九龍高鐵站，發現香港首個輸入型確診病例，受到特首嘉獎；在北京、廣州等多地的優異表現被新華社、央視新聞、央視經濟資訊聯播點讚；在疫情爆發、復工復產、常態化防控、多點散發等各個時期，守護500萬客戶健康。疫情期間，透過人工智能（「AI」）疫情客服機器人，為業主提供智慧而有溫度的疫情防控服務。同時，在優你家手機應用程式（「APP」）實時發佈《社區防疫日報》，使業主可掌握疫情的最新資訊。為滿足居家隔離客戶多樣化需求，我們提供代購配送、家居垃圾處理、快遞消毒代送等創新服務，便利業主生活。通過封閉式管理，中海物業協助政府開展地毯式排查和健康宣傳教育，鞏固了疫情防控的最基層防線，突顯出物業服務企業的角色，體現了「最後一公里」的服務價值。同時物業管理行業抗週期性、抗風險性的屬性顯著體現。疫情防控使遠端辦公、網路教育、網路購物迅速成為新的生產生活方式，無接觸的電梯、門禁、智能溫度檢測設備等新技術產品將加速進入小區管理，進一步提升了物業管理行業科技智能化進程。二零二零年五月新頒佈的《中華人民共和國民法典》系統釐訂了物業管理企業與業主、業主大會、業主委員會、政府部門之間的責任與權利關係，對過去物業管理實踐中的矛盾焦點和難點進行了規範。於二零二一年一月五日，包括中國住房和城鄉建設部等國務院轄下十個部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業管理收費浮動調整機制、提升物業管理服務的滲透率，並尋求改善管理費收繳率。新的法律環境下，誠信經營、科技創新、管理創新的企業將擁有更多的市場機會。

為確保長期持續穩健經營，我們始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，始終在物業管理的標準化、精細化道路上砥礪前行。我們追求客戶多維需求服務能力領先，在社區打造「左鄰右里」共建品牌，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。二零二零年我們驗收評定65個「共建共治共享」項目；開展社區品質提升行動；疫情期間推出理髮、列印、代購食物等20餘項便民服務。我們持續提升服務產品的吸引力和競爭力，建立差異化功能

主席報告書(續)

表庫，通過自由點選、靈活組合，做到質價相符、公開透明，實現由傳統的服務標準向菜單式服務產品轉化，持續推動公司成為單位面積價值創造與新業務培育的沃土。受益於服務品質提升，二零二零年，本集團成功漲費37個項目，客戶滿意度達到92分，繼續保持行業標桿水平。

實現長期持續穩健增長的信心，也來自中國城鎮化進程加速帶動物業管理行業進入高速發展期，行業成長性和穩定性，品質服務價值漸獲市場認可，本集團市場拓展與服務產品研發能力顯著提升。二零二零年，本集團借開拓市場，累計進駐122座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約45,398人，在管物業類型有精品住宅、商業綜合體、超甲級寫字樓、政府物業、產業園區等多種形式，在管賣場項目數達297個，在管物業項目974個，全委合約面積同比翻倍，服務面積接近182.3百萬平方米；中標全國最大城市林帶建設項目、邯鄲市景觀水系及路網工程公私營合作等項目，新增城市服務、航空、高鐵、高校、產業園區等業態；在港澳地區成功投得多份醫院管理局項目，為醫管局轄下公立醫院和醫療機構提供服務數目增至16間，佔全港醫院總數三成以上，並成功開拓多個不同類型的政府執行部門合約，令中海物業所服務的政府部門擴展至21個，業務拓展能力顯著增強；我們以建築產品為中心，提供全生命週期服務。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、園境、室內精裝、審閱建築圖則、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品質監控等，上下游供應鏈整合能力顯著提升。目前，本集團服務超過100家世界500強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴。二零二零年入選為「2020物業服務企業上市公司十強」、「2020中國物業服務企業運營表現TOP20」及「2020中國物業服務企業品牌價值百強榜No. 1」，並於二零二零年五月晉身摩根士丹利資本國際指數（簡稱MSCI明晟指數）中國指數成份股，及於二零二零年九月獲納入滬港通下的港股通名單，獲資本市場充份肯定。

主席報告書(續)

我們相信，長期持續穩健增長基於更加精細化的管理。本集團基於物聯網中台、人工智能、智慧硬體等技術，持續推動本集團實施數位化轉型，致力於實現智能辦公、智能園區、智能物業等業務全閉環智慧運營。在科研創新方面，我們二零二零年申請知識產權160餘項，挖掘專利技術成果20項，率先輸出行業專利地圖，為科技發展儲備「新動能」。全資科創子公司與海物聯率先研發X-StarT星啟物聯網平台，實現了看人行、看車行、看視頻、看設備、看對講「五看」社區應用的統一接入，涵蓋了業主生活、社區管理等多個應用場景，將5G新技術、大數據處理、人工智能等前沿數位化科技與使用者需求、空間屬性、設備功能、服務內容等實現對接。中海物業智慧樣板社區「佛山千燈湖一號」早已實現車牌自動識別、高清攝像頭智慧識別異常人群、AI示警系統智慧巡邏崗調度、APP一鍵開門及來訪遠程呼梯等，於傳統物業中難得一見的智慧園區體驗。

本集團商業物業服務品牌「海納萬商」，作為國際建築業所有者及管理者的協會(Building Owners and Managers Association International)國際認證機構白金會員，在寫字樓、商業綜合體、產業園區、政府公建、院校等非住宅領域持續耕耘，以全生命週期、全業務鏈資產運營為新的發展引擎，為本集團願景「成為卓越的國際化資產運營服務商」而共同奮鬥。同時，本集團社區增值服務品牌「優你互聯」，通過線上線下手段培育具有持久生命力的社區商業環境，並將以市場化戰略擴大服務半徑，積極創新激勵模式，孵化增值服務，持續深耕現有市場，深挖在管項目潛力，滿足客戶不斷提高的美好居住生活需要。

「匯聚奮進者，激勵有為者」是本集團最具辨識度的用人生態，我們積極探索和充分運用市場化原則，打造匹配業務發展的柔性組織、敏捷組織，追求組織效能領先和組織活力領先，為本集團長期持續穩健增長注入持久動力。

主席報告書(續)

二零二零年，在穩就業、保民生和打贏脫貧攻堅戰的歷史時刻，我們努力承擔社會期望，積極參與社會公益。本集團吸納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；消費扶貧上，充分利用「海惠優選」、「中海優家」兩大電商平台，助力銷售貧困地區農業產品人民幣1,750餘萬元，在社區建立長期義賣管道，持續提供宣傳，幫助貧困地區家庭增加收入，並簽訂捐贈合約，助力當地經濟；參與援建「中國海外溫家河希望小學」；發起「綠動中海•環保嘉年華」，攜手廣大業戶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。在抗擊如颱風之天然災害過程中，中海物業「想業主所想，急業主所急」，積極防範、處置及時，致力避免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。

二零二一年，新冠肺炎疫情仍對世界發展產生不確定性。面對百年未有之大變局，要保持均衡、持續、健康的高質量發展，我們必須在新發展理念中堅持統籌發展和安全。展望未來，我們要增強自身競爭能力，採取主動，下好先手棋，打好主動仗，在方興未艾的戰略機遇期裏擁抱變化，在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，奮進十四五，打造「第一管家」口碑。

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。

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二一年三月二十五日

管理層

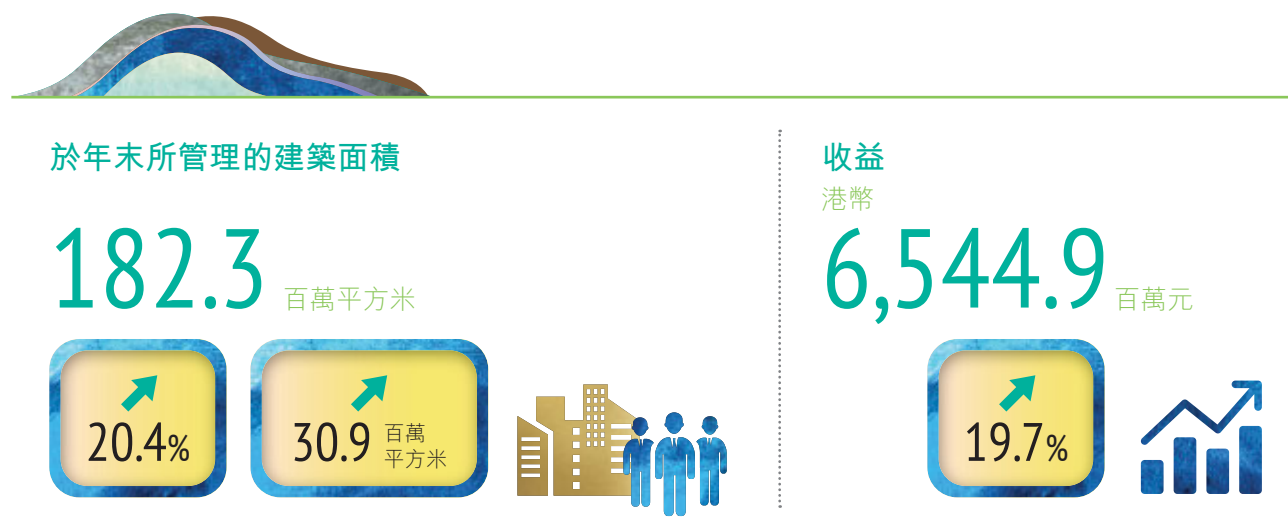
討論及分析





水利萬物而不爭
上善若水

管理層討論及分析



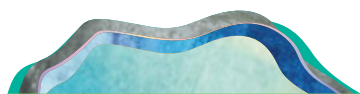
業務回顧

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。年內，我們所管理的建築面積較去年年底上升20.4%或30.9百萬平方米至182.3百萬平方米，其中，來自獨立第三方的新增在管建築面積佔22.8%，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

儘管年內面對全球肆虐的「2019冠狀病毒」肺炎疫情（「肺炎疫情」）數波衝擊，尤其於疫情爆發初期，截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們致力增加收入，令其穩步上升19.7%至港幣6,544.9百萬元，而去年為港幣5,465.5百萬元，主要由於：(i)年內我們於核心傳統物業管理版塊下在管面積的上升，並以較高比例的包幹制合同為主，亦包含管理費漲價等因素；及(ii)非住戶及住戶增值服務的業務量增長，惟部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值及疫情爆發初期的影響而稍有抵銷。

管理層討論及分析(續)



毛利
港幣

1,195.4 百萬元



業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

年內，儘管我們已從早期肺炎疫情衝擊中逐漸恢復日常業務營運，而疫情普遍受到較好控制，惟住戶增值服務業務較為脆弱，其經營計劃受嚴重影響，並產生閒置成本。此外，雖然我們承擔了應對肺炎疫情的預防和積極控制措施帶來了額外成本港幣62.2百萬元，惟相關成本於對應政府救助港幣33.4百萬元（包括與員工成本相關的補貼港幣31.4百萬元）及列於「其他淨收入及收益」下之無條件政府補助港幣17.8百萬元而得以減輕。空前的政府社保減免政策港幣132.3百萬元亦進一步紓緩困境。另一方面，為趕上疫情爆發初期的縮減業務，我們於下半年主動調配後勤人員支援恢復中的前線項目，以加強外拓及提升生產能力。整體而言，直接經營成本升幅高於收益增長速度，按年上升達22.3%，至本年的港幣5,349.4百萬元。因此，本年毛利率下滑至18.3%（二零一九年：20.0%）。然而，隨著持續業務規模的增長，毛利較去年增加9.6%至港幣1,195.4百萬元（二零一九年：港幣1,090.4百萬元）。

其他淨收入及收益為港幣121.2百萬元（二零一九年：港幣66.2百萬元），主要包括無條件政府補助及利息收入，分別為港幣71.8百萬元及港幣42.5百萬元（二零一九年：分別為港幣30.4百萬元及港幣34.8百萬元）。無條件政府補助的上升，主要來自年內針對肺炎疫情的政府補助港幣17.8百萬元，其餘來自修改後的增值稅及其他稅項優惠政策再增加港幣18.4百萬元所致。利息收入上升，主要受惠於較去年為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

管理層討論及分析(續)

經營溢利
港幣

934.1 百萬元



本公司股東應佔溢利
港幣

700.0 百萬元



業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

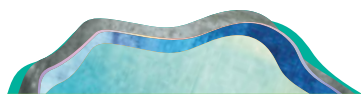
投資物業之公允價值變動虧損為港幣4.8百萬元(二零一九年：公允價值變動收益港幣2.6百萬元)。誠如於二零二零年八月二十一日公告，本集團以代價人民幣12.5百萬元(相等於約港幣13.9百萬元)收購位於中國重慶市的物業作收租用途。計及於去年年底入賬於其他全面收益內因年末人民幣升值之影響，投資物業賬面值上升至二零二零年十二月三十一日的港幣162.6百萬元(二零一九年：港幣145.9百萬元)。

經扣除本年的銷售及行政費用港幣339.6百萬元(二零一九年：港幣395.8百萬元)及應收款及代業主支付款項的淨減值港幣38.2百萬元(二零一九年：港幣0.9百萬元)後，經營溢利上升22.5%至港幣934.1百萬元(二零一九年：港幣762.5百萬元)。銷售及行政費用下跌主要由於我們於下半年主動調配後勤人員支援恢復中的前線項目，以加強外拓及提升生產能力。應收款及代業主支付款項的淨減值上升，主要由於以下因素的複合效應：(i)經營規模持續拓展帶動，惟因加強了賬齡管控而本年以較低的貿易應收款及應收保固金之減值比率10.9%計提(二零一九年：12.3%)；及(ii)部分酬金制項目較易受到不確定市場條件影響，於疫情下減慢了其社區活動而增加計提。

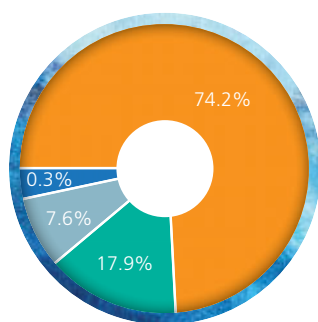
所得稅費用較去年輕微增加3.7%至本年的港幣224.4百萬元(二零一九年：港幣216.4百萬元)，由於年內若干中國附屬公司得益於享有優惠企業所得稅稅率，同時，本年沖回了中國企業所得稅超額撥備港幣11.6百萬元並就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的預扣所得稅計提港幣15.7百萬元(二零一九年：港幣17.2百萬元)已於本年確認作所得稅費用的部分。

總結，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利上升30.2%，達港幣700.0百萬元(二零一九年：港幣537.8百萬元)。

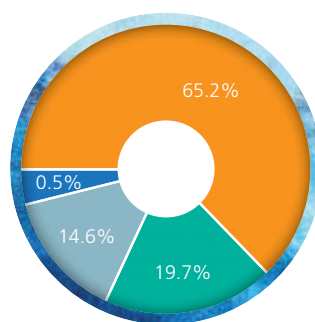
管理層討論及分析(續)



收入結構



毛利結構



- 物業管理服務
- 非住戶增值服務
- 住戶增值服務
- 停車位買賣業務

分部資料

物業管理服務

於二零二零年，透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們主航道上作為知名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、園境、室內精裝、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控服務等全程物業服務方案予發展中物業，我們可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用並進軍獨立第三方的項目。於二零二零年，策略性客戶管理政策取得成效，我們所管理的建築面積上升20.4%或吸納30.9百萬平方米至182.3百萬平方米，其中，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至10.6%（二零一九年：8.1%）。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之74.2%（二零一九年：75.2%），較去年增加18.2%至港幣4,857.4百萬元（二零一九年：港幣4,107.7百萬元）。物業管理服務收益上升主要來自於我們在管面積的上升及管理費漲價，並以較高比例的包幹制合同為主，惟部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值而稍有抵銷。

於截至二零二零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94.2%及5.8%（二零一九年：分別佔93.4%及6.6%）。

年內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的毛利率分別為10.9%及100.0%（二零一九年：分別為10.2%及100.0%）。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率相對穩定於16.1%（二零一九年：16.2%）。因此，隨著分部收入的持續上升，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部毛利比去年上升17.5%，達港幣780.1百萬元（二零一九年：港幣664.1百萬元）。雖然我們承擔了監督社區衛生及肺炎疫情防控措施的額外成本，惟相關成本於對應政府救助及列於「其他淨收入及收益」下之無條件政府補助而得以大幅抵銷。空前的政府社保減免政策亦進一步減少直接經營成本。此外，我們於下半年亦主動調配後勤人員支援恢復中的前線項目，以加強外拓及提升生產能力。

管理層討論及分析(續)



優你互聯租售服務為資產增值保駕護航

分部資料(續)

物業管理服務(續)

因此，經扣除分部行政費用及計及其他收益和應收款及代酬金制合同支付款項的淨減值後，本年物業管理服務分部利潤上升56.2%至港幣670.9百萬元(二零一九年：港幣429.5百萬元)。分部業績的改善亦由於(i)現金結餘增加及有效的庫務資金管理導致利息收入增加，以及針對肺炎疫情的無條件政府補助；及(ii)如上文所述，透過主動調派支援人員到前線減低了行政開支。

增值服務

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益的25.5%(二零一九年：24.6%)。年內，儘管我們已從早期肺炎疫情衝擊中逐漸恢復日常業務營運，而疫情普遍受到較好控制，惟住戶增值服務業務較為脆弱，其經營計劃受嚴重影響，並產生閒置成本。分部收益以低於經營成本的增長率增加23.7%至港幣1,668.2百萬元(二零一九年：港幣1,348.2百萬元)，其中，來自非住戶(為物業發展商及其他物業管理公司提供)及

住戶增值服務的子分部收益分別增加27.8%及15.2%至港幣1,171.6百萬元(二零一九年：港幣917.1百萬元)及港幣496.6百萬元(二零一九年：港幣431.1百萬元)。

非住戶增值服務子分部方面，服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。年內，各項非住戶子分部收益均有所上升，其中，主要由於：(i)為打造智慧社區滿足住戶的智慧園區體驗，「興海物聯」拓展了智慧化建設及技術支援專項工程業務；(ii)向物業發展商提供的交付前服務(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)及查驗服務的業務量逐漸恢復；及(iii)顧問服務收益的增長。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

增值服務(續)

住戶增值服務子分部方面，服務涵蓋(i)社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易之代理及托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)；(ii)居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求，包括房屋生態、家居家裝、新零售、到家服務、旅遊休閒、教育培訓、健康養老、汽車服務、平台服務、商業寫字樓服務等)；及(iii)商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。年內，收益上升主要來自肺炎疫情下對生鮮配送和防疫物資等零售業務的殷切需求，以及房屋中介業務及住戶各方面需求的復蘇，部分對沖疫情下公共空間租賃協助及家居家裝的收益放緩。

盈利方面，增值服務分部毛利率下跌至24.6%(二零一九年：31.3%)，其中，(i)非住戶增值服務子分部因加大市場外拓力度而帶來新項目的價格競爭，同時，肺炎疫情下直接經營成本增速較收益快，而毛利率下滑至20.1%(二零一九年：24.9%)；(ii)住戶增值服務子分部毛利率下跌至35.2%(二零一九年：45.0%)，則由於銷售組合的變化，毛利率較低的日常新鮮食品和防疫物資面對重大需求，而公共空間租賃協助及家居家裝的收益放緩所致。

整體而言，本年增值服務的毛利輕微減少2.8%至港幣410.0百萬元(二零一九年：港幣422.0百萬元)，其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利上升3.1%至港幣235.1百萬元(二零一九年：港幣228.1百萬元)；及(ii)住戶增值服務子分部毛利則減少9.8%至港幣174.9百萬元(二零一九年：港幣193.9百萬元)。

因此，年內增值服務之分部利潤，於扣除分部費用後，較去年下跌12.3%，至港幣342.1百萬元(二零一九年：港幣390.1百萬元)。



專業的保安團隊保障客戶幸福生活

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

停車位買賣業務

我們透過取得不受限制的權利以及控制及協調本集團管理物業的停車位銷售的能力，本集團可為有關物業的住戶帶來更多便利及創造更高價值，從而加強本集團於該等物業內設施的整體管理。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，停車位買賣業務分部收益較去年翻倍至港幣19.3百萬元(二零一九年：港幣9.6百萬元)，及分部利潤增加至港幣5.1百萬元(二零一九年：港幣4.3百萬元)。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適和充足的現金水平。於二零二零年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣1,783.7百萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣1,279.4百萬元)。

銀行結餘及現金較去年底上升48.5%至港幣3,705.7百萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣2,495.7百萬元)，其中人民幣佔96.9%，而港幣／澳門幣則佔3.1%。

資本開支

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，資本開支(主要為新添／支付之投資物業、裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備、租賃使用權資產(包括資本化租賃承擔)及軟件系統)為港幣85.8百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二零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。



系統訓練保安團隊以客戶安全為首位

管理層討論及分析(續)

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、政府物業及產業園區內的業主、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。



環境清潔服務營造美好生活空間

管理層討論及分析(續)



遵守相關法律及法規

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

環境政策及表現

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的能源節省及減低碳排放採取高標準，其中某些標準已獲美國綠色建築協會「領先能源與環境設計」的認證。於若干獲管理物業，我們利用技術專門知識及能力，組織並參與各項計劃，包括：

- 於上海、廣州、北京等城市實施廢物分類制度，以規範廢物輸送、收集、運輸及處置過程，並成立廢物分類管理保護小組，監督廢物分類制度的有效性；
- 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；及
- 於在國家政策的鼓勵下，提倡綠色採購及購買低能耗、低排放產品。

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。

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。

管理層討論及分析(續)

資本承擔及或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣9.6百萬元，主要與於合營公司之股本資本投資及購置設備及軟件相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為港幣171.2百萬元。

除上文所披露外，於二零二零年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

報告期後重大事項

於截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用約45,398名員工（於二零一九年十二月三十一日：41,244名）。

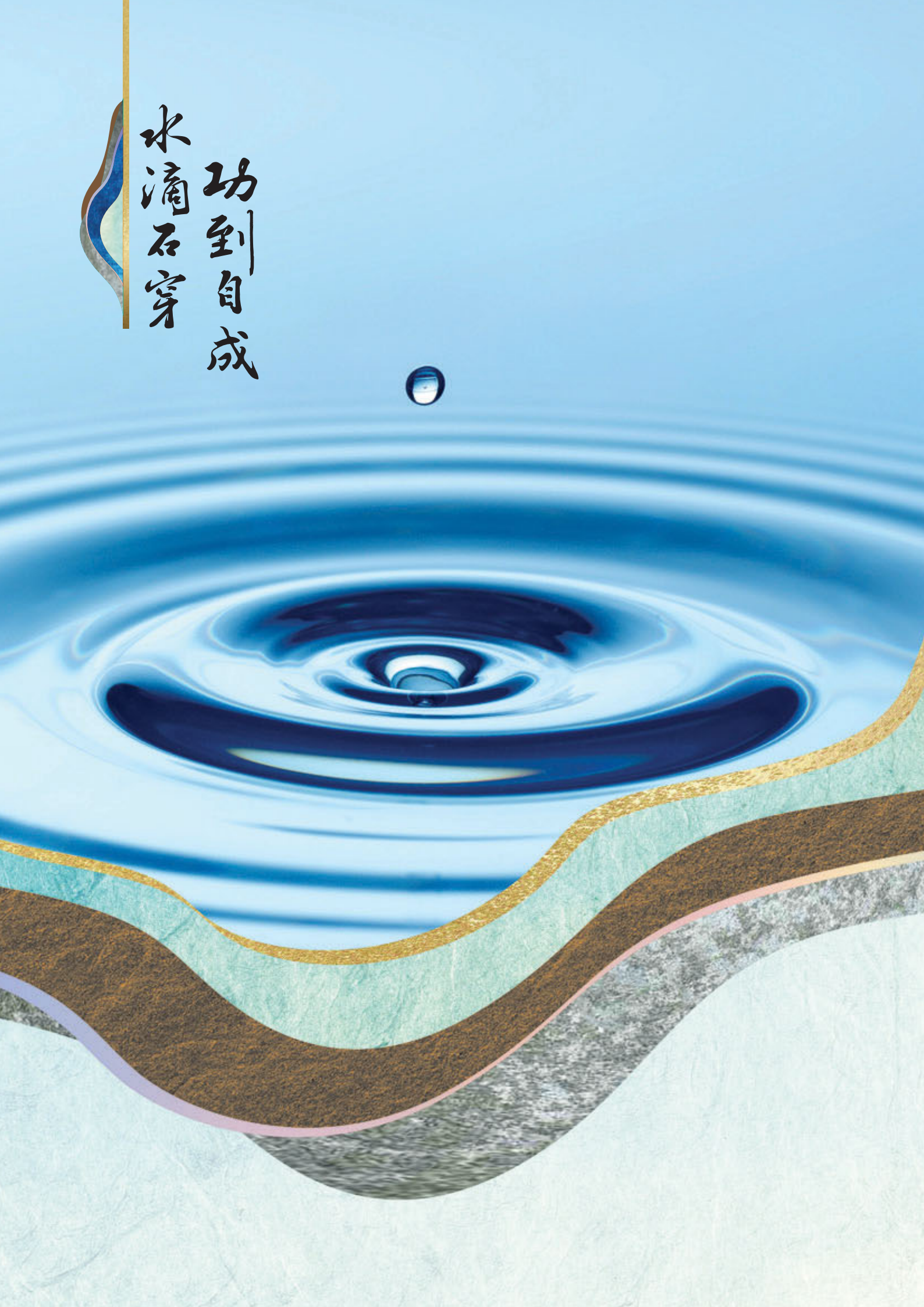
僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二零年十二月三十一日止年度，總員工成本（經扣除政府救助港幣31.4百萬元後）約港幣3,232.3百萬元（二零一九年：港幣2,867.2百萬元），其中，分別確認為直接經營成本及銷售及行政費用為港幣2,993.8百萬元（二零一九年：港幣2,545.3百萬元）及港幣238.5百萬元（二零一九年：港幣321.9百萬元）。

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。



專業前線團隊
提供高品質服務

功到自成
水滴石穿





人力資源

及可持續發展

人力資源及可持續發展

「匯聚奮進者，
激勵有為者」

本集團堅持「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才理念，致力於用一流的人才築就一流的企業。在外部人才招聘方面，我們注重僱主品牌的建設，通過「管培生」、「海納」兩大招聘品牌面向海內外高校及社會廣泛匯聚吸納人才，同時將人才地圖作為日常招聘工作重要的工具和渠道，通過對本區域人才資源分佈情況的研究剖析，做到精準掌握人才市場狀況。另外，我們還通過校企合作、扶貧招聘等方式拓寬外部招聘渠道，為勞動者提供就業崗位，承擔社會責任，彰顯央企擔當。在內部人才配置方面，我們為員工提供公平公正的公開競聘渠道和靈活合理的輪崗調動機制，充分促進內部人才的合理流動，提高人才配置效能。同時，我們建立以價值貢獻為核心的多元靈活激勵體系，進一步鼓勵本集團員工奮進有為。



1



3



2

1、校企合作

2、「青春有梦有方向」管培生校園招聘

3、扶貧招聘

人力資源及可持續發展(續)



1

1、遠航計劃 — 梯隊人才錘鍊營

在人才培養方面，我們構建了分層分類的立體化人才培養體系，通過領軍計劃、領航計劃、遠航計劃以及啟航計劃促進各層次人才的新任角色轉型和在崗能力提升；通過建立「青年幹部培養計劃」「青年骨幹培養計劃」和「星航道培養計劃」三大儲備管理人才培養項目，甄選高潛青年人才進行系統培養，為組織幹部年輕化打造輸入口；建立多樣化專業能力提升培訓項目，打造基層員工學習地圖，構建標準化課程體系，提升一線培訓效率。同時，我們通過項目師徒制培養機制，充分發揮人才培養「傳幫帶」的優良傳統，幫助年輕人才快速成長。未來我們計劃逐步搭建項目核心管理團隊持牌認證培養上崗機制，甄選並培養符合未來項目管理崗位專業要求的人才，持續為本集團業務發展提供人才保障。

構建分層 分類的立體化 人才培養體系

人力資源及可持續發展(續)



2、啟航計劃 — 管培生啟航班

3、星航道培養計劃

4、項目師徒結對拜師儀式

人力資源及可持續發展(續)



1. 「中海家庭日」趣味運動會活動
2. 「精築幸福·創領潮流」員工關愛戶外活動
3. 「幸福九點伴」

二零二零年，本集團以「關愛領潮，幸福常伴」為主題，結合疫情特殊背景，開展了豐富多彩的員工關愛活動。疫情期間，我們在員工崗位關愛方面出台多項指導意見，確保特殊時期員工保障及時落地；第一時間採購覆蓋全員的新冠肺炎保險，解決員工後顧之憂。同時，我們組織開展了「抗擊疫情，關愛心靈」抗疫主題員工心理健康關愛活動，幫助員工正確對待疫情影響，排解負面情緒。此外，我們還通過「中海家庭日」家屬開放交流活動、「領潮奮進者」評選活動以及「幸福指數」公告牌等多種關愛形式增強員工歸屬感，提升員工幸福感。

關愛員工，
為抗疫做好
賦能支持

二零二零年 抗疫回顧特輯



中海物業深知客戶與員工的生命財產安全不容有失。深耕服務品質三十餘年，以「用心服務每一天」的勤勉態度，深刻把握「空間與人」在各種突發因素下的不確定性，在每一次風險關頭，團結如一人，迸發出不勝不休的堅強力量。如此循環往復，鍛造了中海物業兼具高度責任感與敏感性的職業品格。

二零二零年抗疫回顧特輯(續)

新冠肺炎疫情防控大事記

早部署

早於一月十四日，中海物業已發布《關於冬春季節呼吸道傳染病防控的通知》做出預警，提示傳染病易發、擴散風險，對重點角落消毒、電梯按鍵貼膜、增加消毒頻次、做好防疫宣傳等，動員集團上下即刻行動，防控於未然。



對訪客及其他外來人員進行體溫測試
異常人員將拒絕進入住宅區域

中海物業集團有限公司

中海物業集團函字(2020)003號

關於冬春季節呼吸道傳染病防控的通知

各部門、城市公司、城市管理中心：
冬春季節是病毒性肺炎等呼吸道傳染病的易發季節，傳染病易發，可能會引發。因此，各級單位應針對冬春季節呼吸道傳染病防控工作，具體要求如下：

- 一、加強公共區域通風。定時對電梯、大堂、兒童遊樂場所、公共衛生間等人跡頻繁區域進行消毒，重點是房門、樓梯、把手等接觸位置；有條件的項目，對電梯按鈕貼膜并及時更換。
- 二、對地庫、地下室、垃圾中轉站等重点部位和衛生間進行重點消毒和消毒，並提高消毒頻次。
- 三、利用宣傳欄、宣傳單、微信公眾號等渠道，做好對客戶的宣傳工作，使客戶了解基本的傳染病預防知識，樹立良好的個人衛生習慣，出現病徵及時就醫。



重點角落加大消毒頻次

早啟動

一月二十日，中海物業召開「關於武漢新冠狀病毒疫情防控的緊急電話會議」。中海集團董事長顏建國先生、助理總經理馬福軍先生就事態發展囑託中海物業履職盡責，堅強守護，並結合國家領導人批示，進一步強調、部署相關防控工作，全面落在管住宅項目、政府機構物業、商業寫字樓、出入口岸等業態。



關於武漢新冠狀病毒疫情防控的緊急電話會議

二零二零年抗疫回顧特輯(續)

早落實

一月二十八日，印發《中海物業集團防控新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（試行）》，對「未發現疫情地區所轄項目」、「出現疫情地區所轄項目」以及公司員工等方面的疫情防控措施進行整理和規定，指導各項管理處開展各項疫情防控工作。

科學防治，狠抓落地 | 直擊物業抗「疫」關鍵

採取「內防擴散、外防輸出」策略，依法協助、配合、服從政府部門組織開展的防控工作，及時與街道、業委會溝通，得到授權或認可後小區實施臨時封閉管理，要求非本小區人員、車輛，一律不得入內，提醒小區業主告知親朋好友，儘量避免到小區走動探訪。對於外來人員（快遞、外賣）應通知業主到門崗領取。



落實物業社區封閉式管理

二月二十日，新華社記者採訪報導北京中海物業的「三個守」做法：一是建立聯合防疫工作台账，協同社區工作人員對異地返京人員進行排查「守好入口」；二是做好公共環境衛生消毒，開展線上線下防疫宣傳，以更好的服務「守護居民」；三是對於重點留觀或隔離對象，說明他們採買物資、消毒清理生活垃圾，做到「守住重點人群」，築牢社區疫情防控的安全防線。

二零二零年抗疫回顧特輯(續)

資訊告知及宣傳教育

二月十四日，由興海物聯研發的興海AI「疫情管家」機器人正式上線，用戶可以通過「疫情管家」獲取疫情最新消息，一鍵查詢海量資訊。此服務支援公眾號、企業微信和APP直接接入。



四月，中海物業組織編製《疫情防控工作手冊》，明確規定在項目層面開展日常防控演練。

快遞「無接觸」

為最大程度保障業主生命健康和生活便捷，有效解決「最後一公里」的物資配送問題，中海物業設置快遞集中收放點，工作人員帶著口罩和醫用手套，對每日接收的500至600件快遞進行集中消毒，用便民服務小推車將各單元快遞分類分裝好，通過「無接觸式配送」，將快遞分送到每一戶業主的家門口，他們被業主親切的稱為「中海快遞小分隊」。



二零二零年抗疫回顧特輯(續)

加大抗疫幫扶力度

今年海南省萬寧市東澳鎮的瓜果長勢喜人，不曾想疫情爆發，豐收的瓜果卻面臨嚴重滯銷，瓜農們即將血本無歸。三月初，中海物業及同系關聯公司聯合開展「戰“疫”扶貧獻愛心活動」，愛心助農，精準扶貧，購買了數萬斤瓜果，送到中海住戶們的手中，解決瓜農們的燃眉之急，也回饋疫情爆發以來，對中海防疫工作給予支持和理解的業主們。此次公益愛心扶貧活動也獲得了廣州電視台、網易、騰訊、今日頭條等多家媒體的聯合報導。

三天時間，中海華南地區完成30萬斤果蔬的採摘、打包、裝車、採購，奔赴深圳、廣州、佛山、惠州、東莞、海南、珠海各集散地，連接海南貧困菜農與中海華南區「五彩社區」的800公里愛心通道。



以人為本，關愛員工

技術支持

在瀋陽地區，選取四個項目作為試點，創新召開視頻業主見面會，讓業主們足不出戶也可從視頻會議上瞭解中海物業近期在防疫工作的全動態，並解答業主所提出的問題，展示問題整改情況。

持續發現「物業戰疫英雄」

四月下旬，中海地產華南區組織觀摩百日戰疫中表現突出的中海物業事蹟，同事們堅守一線、勇擔使命的精神獲得領導高度認可。



二零二零年抗疫回顧特輯(續)

真心關愛

四月二十三日，中海集團監察部負責人丁志剛先生到上海慰問關懷堅守防疫一線的中海物業員工。



七月二十四日，中海物業邀請合資格的第三方檢測機構上門開展檢測，地點設置在公司本部空置區域集中進行。現場排隊有序，實行安全距離排隊制，有效減少密集接觸。中海物業大連分公司11個管理處的全體員工，加上分包公司相關人員在內，共計592人全部完成了核酸檢測。

堅守崗位，守護奮鬥第一線

春節期間，中海物業所屬城市公司在全國近100個城市(含港澳地區)近800個項目，每天大約有13,500名安管員在崗值守，巡查排查，維護社區秩序；近8,600名保潔員在收集處理、運轉消毒生活垃圾；近5,000多名管理人員放棄春節假期或提前返崗，奮鬥在防疫第一線，共同守護著中海社區的健康平安。

疫情防控正取得階段性勝利，但境外風險依然高懸。常態化的經營發展中，依然需要我們以確定的力量堅守初心，為廣大客戶和員工經營幸福，這既是抗擊疫情、面對各種突發情況的必然選擇，也是服務企業生存發展壯大的必經之路，更是承接國家戰略的核心力量。





本盛未榮
源清流潔

企業

管治報告



企業管治報告

企業管治常規

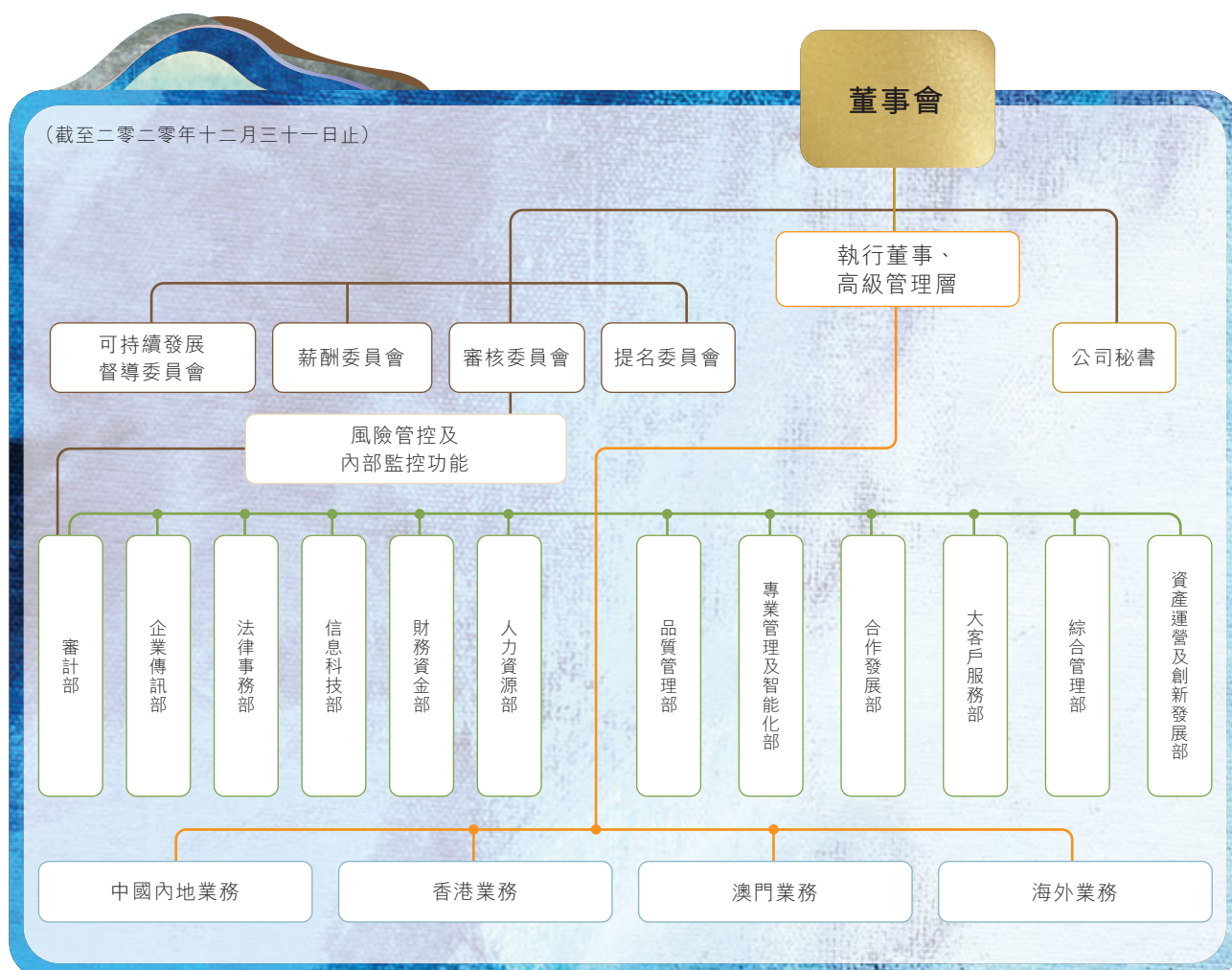
中海物業集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色。

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

於截至二零二零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，在四個董事委員會（分別為審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及可持續發展督導委員會）的支持下，董事會履行本集團的核心企業管治職能。



企業管治報告(續)

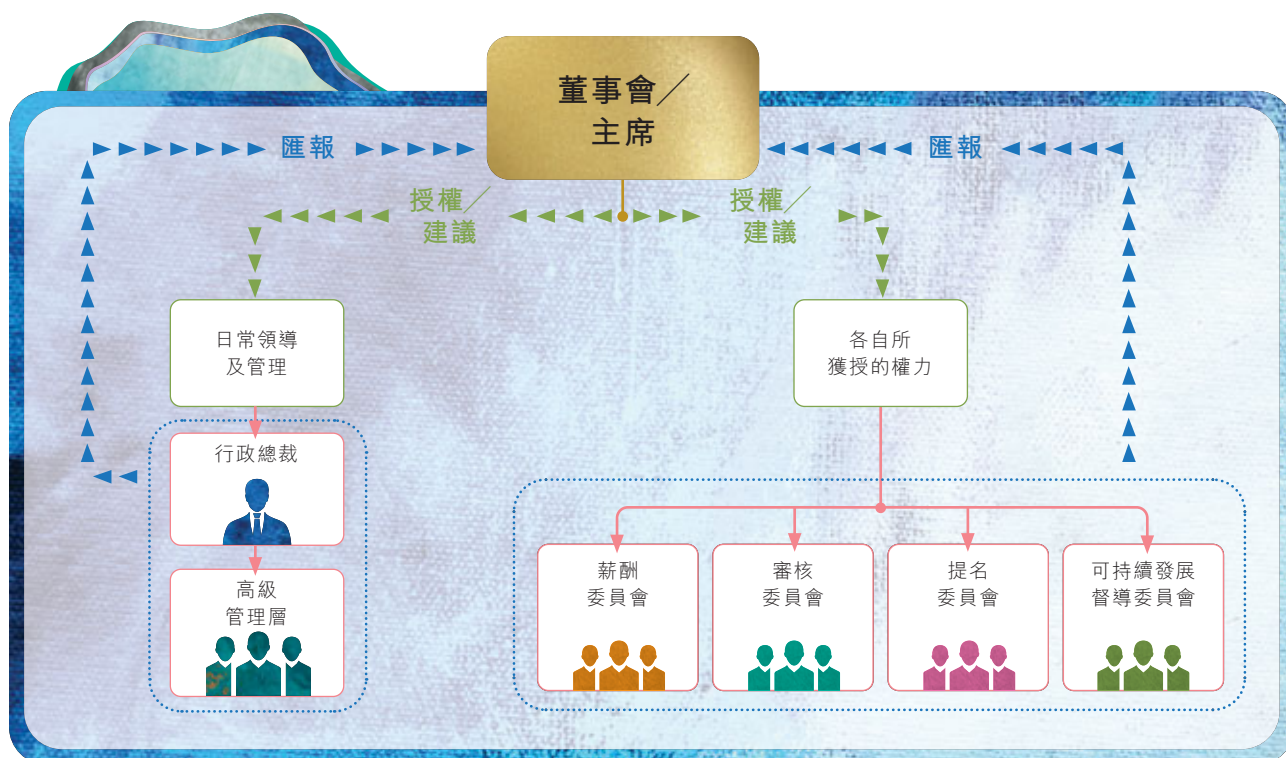
A. 董事會

A1. 董事會的角色及權力轉授

董事會的主要角色為最大限度地提升長期股東價值。董事會肩負著有效而有責任心地領導及監控本集團的責任，並負責指導及監督本集團的事務朝著本集團的策略性目標發展。為提升效率，董事會已將本集團日常領導及管理的權力轉授予行政總裁。

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

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



企業管治報告(續)

A. 董事會(續)

A2. 董事會的組成

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會的組成如下：

非執行董事：

顏建國先生 (主席，於二零二零年二月十一日辭任)

執行董事：

張貴清先生 (主席，於二零二零年二月十一日獲委任)

楊鷗博士 (行政總裁)

龐金營先生 (副總裁)

甘沃輝先生 (財務總監)

獨立非執行董事：

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

董事的履歷資料載於本年報「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。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。

A3. 主席兼行政總裁

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

公司主席與行政總裁有着密切的工作關係。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。

企業管治報告(續)

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

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

根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，當時不少於三分之一董事須於股東週年大會上輪值告退。據此，龐金營先生、容永祺先生及林雲峯先生將於二零二一年六月舉行的股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上輪值退任，及彼等均合資格且願意於二零二一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。

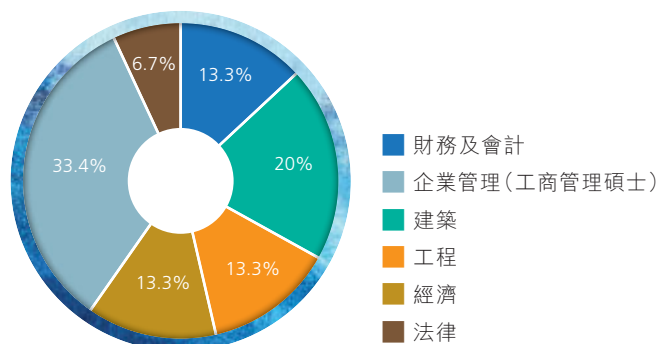
此外，本公司亦深明及深信董事會成員多元化有利提升其效率及提高其表現的質素。自二零一五年十月起，董事會已採納《董事會成員多元化政策》，該文件於本公司網站(www.copl.com.hk)可供查閱。根據該政策，所有董事會委任將按候選人的長處而定，而甄選候選人時將按一系列多元化因素為基準，包括但不限於教育背景、專業經驗及知識。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。於本年報日期，董事會由七名董事組成，其中三人為獨立非執行董事，有助於決策過程中作出批判檢討及提供獨立意見。董事會組成的多元化範疇載列如下：

企業管治報告(續)

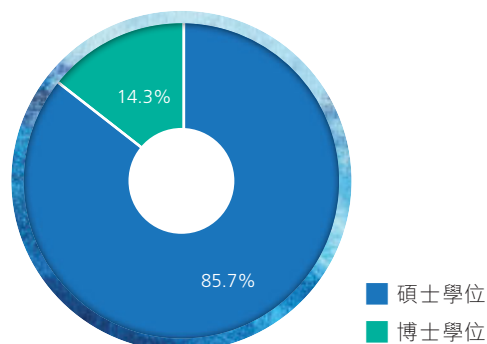
A. 董事會(續)

A5. 董事會成員多元化(續)

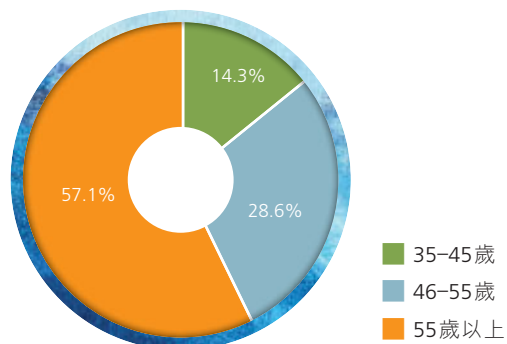
專業經驗及知識*：



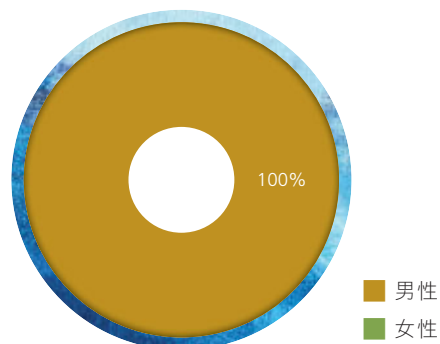
教育背景(最高)：



年齡：



性別：



* 若干董事擁有多種專業經驗及知識

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

A6. 獨立性確認

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

企業管治報告(續)

A. 董事會(續)

A7. 董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，本公司已自董事收到以下記載截至二零二零年十二月三十一日止年度彼等所接受的培訓類別的記錄。

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

備註：

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

B：閱讀與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的材料。

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

企業管治報告(續)

A. 董事會(續)

A8. 董事會會議

年內，董事會舉行了四次常規會議，以審閱及批准(其中包括)本集團的財務及經營業績、外部核數師報告及內部審計部門報告。年內另舉行三次額外董事會會議，以考慮及批准特別事宜及交易。

本公司會於每次常規董事會會議舉行前發出至少14天的正式通知及於特別董事會會議舉行前發出合理的通知。議程連同董事會會議文件會於各常規會議前至少3日發送予全體董事。董事可對董事會會議議程草案作出評議以納入彼等欲討論的事項。

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。

公司秘書負責撰寫董事會會議記錄。董事可對於合理時段內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。

二零二零年董事會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

A9. 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於二零二零年內已遵守標準守則項下關於證券交易所需標準。

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

企業管治報告(續)

A. 董事會(續)

A10. 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。

於截至二零二零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。

A11. 董事及高級管理人員責任保險

本公司已安排合適的保險，就因本公司企業活動而針對董事及高級管理層之法律行動保障彼等之責任。該保險將每年檢討及續保。

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、提名委員會及可持續發展督導委員會，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，有關薪酬委員會、審核委員會及提名委員會之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

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，分別為張貴清先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為蘇錦樑先生。

企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B1. 薪酬委員會(續)

薪酬委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開兩次會議，並已進行以下主要工作：

- 檢討了一名新任主席兼執行董事的建議董事袍金，並向董事會建議批准該建議；及
- 檢討了全體董事及高級管理層的建議薪酬待遇(包括花紅及福利)，並向董事會建議批准該建議。

二零二零年薪酬委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B1. 薪酬委員會(續)

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二零二零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9及附註37(d)。

B2. 審核委員會

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

審核委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 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。

企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B2. 審核委員會(續)

於截至二零二零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：

- 檢討並批准截至二零二零年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 討論並省覽二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零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二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二零年九月三十日止期間的季度財務資料；
- 檢討本集團與中國建築集團有限公司(「中建集團」)及中國建築股份有限公司(「中建股份」)所訂立的不競爭契據的年度合規情況；
- 檢討及討論內部審計部門的內部審計及風險管理報告、本集團所實施的風險管理、內部控制系統及內部審計的進展及成效；
- 檢討本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；及
- 向董事會建議批准委任安永會計師事務所於二零二零年為新外部核數師。

二零二零年審核委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B2. 審核委員會(續)

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二零二零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

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，分別為張貴清先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為張貴清先生。

提名委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 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)的繼任計劃向董事會提出建議；及
- 檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效，並在有需要時就該政策的任何修訂向董事會提出建議。

企業管治報告(續)

B. 董事委員會(續)

B3. 提名委員會(續)

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開二次會議，並於會議中進行以下主要工作：

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

二零二零年提名委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

企業管治報告(續)

C. 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄

董事出席於二零二零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
執行董事					
張貴清先生 (於二零二零年二月十一日獲委任)	6/6	不適用	1/1	1/1	2/2
楊鷗博士	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2
龐金營先生	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2
甘沃輝先生	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事					
顏建國先生 (於二零二零年二月十一日辭任)	1/1	不適用	1/1	1/1	不適用
獨立非執行董事					
容永祺先生	7/7	4/4	2/2	2/2	2/2
蘇錦樑先生	7/7	4/4	2/2	2/2	2/2
林雲峯先生	7/7	4/4	2/2	2/2	2/2

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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司董事會主席張貴清先生曾在沒有執行董事出席的情況下，與獨立非執行董事召開一次會議。

企業管治報告(續)

D. 董事就有關綜合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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

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。

E. 風險管理及內部監控

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

風險管理以達成持續增長目標

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

風險管理責任

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

- **董事會**負責評估及釐定本公司達成目標所願意承受的風險性質及程度，確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會監察管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- **審核委員會**除了負責監察本公司的財務，內控及風險管理以外，亦同時負責監察經修訂有關風險管理守則的實施情況及不時檢討本公司的重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應付自身業務轉變及外在環境轉變的能力。

企業管治報告(續)

E. 風險管理及內部監控(續)

風險管理責任(續)

- **管理層**負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會自行評價確認風險管理及內部監控系統是否有效。
- **審計部**負責通過內審工作對風險管理及內部監控系統進行獨立性評估。

風險管理及內部監控系統運行情況

本集團透過已建立的風險管理系統，持續運用亦或是強化三道防線的各方職責。作為第一道防線的各部門／各項目，針對可能發生或持續影響公司發展目標的風險因素進行識別和評估，制定一系列內控措施應對風險，以期防範、減弱、降低風險可能帶來的影響。主要如下：

1. 為了應對新冠疫情所帶來的風險，本集團通過各級疫情防控應急工作領導小組，制定了疫情防控措施，上下一盤棋，各級單位為抗疫一線提供技術和物資支持。定期召開疫情防控階段檢討會，根據疫情發展的變化，針對不同方面如防疫物資保障、對業主、員工、合作單位在疫情防控角度的管理情況以及亟需解決的問題，及時調整防控工作。截止年末，抗疫過程受過多次表彰及媒體正面報道，且全年抗疫過程中未出現國內員工確診病例。
2. 為加強對人力資源風險的管控，在保障員工職業健康安全方面，人力資源部在員工崗位關愛方面出台多項指導政策，確保特殊時期員工保障及時落地。在人才內部培養及儲備方面，人力資源部構建分層分類的立體化人才培養體系，梳理優化「航系列」專項培養項目，促進各層次人才的新任角色轉型和在崗能力提升；建立青年人才「鯨魚計劃」工程，甄選高潛青年人才進行系統培養，為組織幹部年輕化打造輸入口；建立多樣化專業能力提升培訓項目，打造基層員工學習地圖，構建標準化課程體系，提升一線培訓效率；持續加強優秀項目經理儲備及培養，充分發揮人才培養「傳幫帶」的優良傳統，加強項目管理能力塑造，甄選並培養符合未來項目管理崗位專業要求的人才。

企業管治報告(續)

E. 風險管理及內部監控(續)

風險管理及內部監控系統運行情況(續)

3. 為了應對社區安全風險，專業管理及智能化部建立安全生產培訓及會議體系化管理流程，持續開展「急救員培訓」、「中控員考試及職級認證」、「安管班組負責人及安管教官培訓」等專項培訓活動，提升全員安全生產意識和能力。同時在各項目成立安全隱患督導及治理小組，逐級掛牌安全隱患，分級管控並督導治理，持續開展落實以安全生產集中整治和責任落實等專項工作。
4. 為了應對客戶關係風險，提升客戶滿意度，品質管理部組織開展一系列「暖心+驚喜」的客戶關懷活動及便民活動，滿意度提升活動，狠抓落實項目現場基礎物業服務品質，高度重視客戶體驗。下發《投訴管理辦法》、《投訴管理考核辦法》以及《客戶投訴風險防控指引》及《客戶賠付風險防控案例》，通過服務流程和制度考核的精細化管理，進一步規範投訴處理流程，將洛陽中海400客戶中心的客戶報事、報修、諮詢、回訪業務與各項目跟蹤、處理相結合，實現全流程的高效閉環管理。
5. 為了應對市場拓展業務所帶來的風險，合作發展部根據上半年下發的《關於規範市場拓展項目評審工作的通知》，進一步落實規範市場拓展項目評審工作，明確風險管控的各方職責。嚴格把握好前期項目立項審核關，通過項目經濟測算評審，排除利潤率低或虧損項目。應對疫情等突發、重大不可控制因素，建立履約跟蹤體系，通過監控、預警、觸發催繳、解約等操作，避免合作商履約的經營風險。
6. 為進一步強化物業費收繳清欠工作，下半年加大考核權重，實行正向激勵和負向懲罰相結合。同時各項目開展清欠專項分析會議、系統培訓及經驗分享，領導班子帶頭幫扶，通過推廣落實非現金收費、加大法律訴訟力度等方式提高收繳率和清欠率。

企業管治報告(續)

E. 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)

7. 為提升法律風險防控能力，法律事務部通過修訂制度、編製指引、法律審查、風險預警、監督檢查五大舉措，完善法律風險管理程序。隨著《民法典》的頒佈，法律事務部邀請顧問律師組織召開了物業管理法律知識培訓、催費技巧及法律知識培訓。寧波地區風控組法務在《深圳物業管理》發表了文章《物業企業如何規避房屋安全管理中的風險》，對行業法律風險做了深刻的總結和學習。

第二，物業集團下轄各單位／各項目依託第二道防線的各級風險管控工作組，全年累計召開風控會議132場，風控架構檢討更新8次。通過會議或自查方式，各級風控組下半年對本年已識別評估的1000餘項風險應對措施逐一檢討，落實制度修訂和完善，強化風險應對措施的執行。評價結果顯示，各項風險應對措施的執行能夠有效的規避、減弱風險可能帶來的影響。

本年風險管控工作組辦公室(審計部兼任)，針對社區安全、客戶關係等重要風險，匯編經典案例形成案例庫，對各級風控組進行相應的風險管控培訓。本年已通過各部門、各單位對相應的控制執行有效性測試，以及審計部進行的獨立監控和評價，制定了2021年度風控工作主要目標。

為推動標準化體系建設，強化內控風險防範措施，規範各類型板塊內控評價標準，審計部2020年組織編製了《中海物業集團有限公司內部控制手冊》，集合公司各項制度的關鍵流程，提煉業務主要環節，通過流程圖閉環展示每個業務環節從開始至結束的過程，作為各部門、各單位內部控制檢討對照的參考文件；同時，搭建了內部控制自測自評標準，完成《中海物業內部控制測試底稿》，下發了內控措施防控風險的關鍵要點，作為上級、物業集團、所轄各單位自測、自檢、自評的抓手，通過倒查制度設計與執行缺陷，促進對物業集團風險應對的措施完善機制。

企業管治報告(續)

E. 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)

審計部作為風險管控的第三道防線，履行獨立監控及評價職責。結合每年初圍繞風險及內控導向而制定的年度審計計劃，下半年審計部已實施完成濟南公司的經濟效益及財務收支審計、商業管理部北京地區的財務收支及內部控制合規性審計、廣州公司的審計整改複查審計等；同時配合上級單位安排，完成年度計劃外之華北片區的招標管理專項審計等；並將內部控制評價作為內部審計基於風險控制的專項工作貫穿內部審計項目；2020年審計部分別對廣州、長沙及武漢等公司實施抽樣評價。另外組織對物業集團所轄各單位內控制度建立健全，控措施執行合規性及有效性進行測試，以檢驗內控措施抵禦風險之能力。從測試的結果來看，未發現在制度設計和執行層面的重大異常情況。

年度確認

於本年度內，審計部至少每半年提交風險管理及內部監控報告至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會，審閱有關風險管理及內部監控系統各項報告，就本集團風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，且一致認為本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統充分及有效。本公司將持續強化風險管理框架完善和有效執行，以符合行內最佳實務。上述風險管理及內部監控系統旨在合理保證，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。

董事會亦確認本公司的風險管理及內部監控系統已有足夠會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、專業及有經驗的員工、以及員工所接受的培訓課程及有關預算足夠。

F. 公司秘書

本公司之公司秘書為本公司之全職僱員，並由董事會委任。公司秘書向董事會匯報，並負責向董事會提供管治事宜方面之意見。根據上市規則第3.29條，公司秘書於截至二零二零年十二月三十一日止年度已參與不少於15個小時的相關專業培訓。

企業管治報告(續)

G. 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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合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。

就截至二零二零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之專業服務)而已付/應付本公司核數師安永會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	已付/應付費用 港幣千元
審計服務	
一 有關年度審計之審計費	2,800
非審計費用	218
總計：	3,018

H. 組織章程文件

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司的組織章程文件並無變動。

I. 與股東及投資者溝通

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。

I1. 股東通訊政策

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)

I. 與股東及投資者溝通(續)

12. 公司網站

本公司於www.copl.com.hk設有網站提供綜合及最新的本集團業務及項目、主要企業管治政策、公佈、財務報告、通函及公司資料(如董事會的組成、各董事委員會及其職權範圍、董事及高級管理層之個人簡歷)的資訊。

13. 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，本公司鼓勵和歡迎股東於股東大會上提問。

年內，董事會主席、各董事委員會主席、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。

14. 查詢

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

企業管治報告(續)

J. 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：

J1. 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。

J2. 股東於股東大會提呈建議的程序

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

J3. 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。

組織章程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，股東可參閱組織章程細則。

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

董事及高級管理層

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

執行董事

張貴清先生

主席兼執行董事

四十八歲，於二零二零年二月十一日獲委任為本公司之董事會主席、執行董事、授權代表、提名委員會主席及薪酬委員會成員，並於二零二零年十月二十七日獲委任為可持續發展督導委員會成員，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。張先生持有瀋陽建築大學學士學位及哈爾濱工業大學碩士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團有限公司（「中海集團」，本公司的控股股東）旗下附屬公司任職工程師，其後，彼於中海集團及中國海外發展有限公司（「中國海外發展」，本公司的同系附屬公司，股份代號：688，於聯交所主板上市）不同業務部門如發展管理部及營銷策劃中心工作，及曾出任蘇州、深圳及北方區域公司總經理。張先生自二零二零年三月五日起亦獲委任為中海集團的董事。彼於二零一四年十二月至二零二零年二月期間曾擔任中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」，本公司的聯營公司，股份代號：81，於聯交所主板上市）之執行董事兼行政總裁、授權代表及薪酬委員會成員。張先生擁有逾二十五年房地產開發及企業管理經驗。

楊鵬博士

執行董事兼行政總裁

四十三歲，於二零一八年三月二十二日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁及授權代表，並於二零二零年十月二十七日獲委任為可持續發展督導委員會成員，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。楊博士於二零零零年六月畢業於中國南京理工大學，持有工學學士學位（材料科學）。彼於二零零六年十二月取得中國重慶大學建築及土木工程碩士學位，於二零一一年六月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位，並於二零一五年九月取得香港理工大學管理學博士學位。楊博士於二零零一年十二月取得證券從業資格，於二零一一年六月取得材料科學及工程高級經濟師職稱，於二零一三年八月取得建築及土木工程高級工程師職稱，及於二零二零年九月取得工商管理專業正高級經濟師職稱。自二零一四年九月起楊博士為英國特許房屋經理學會中國學習中心講師；自二零一四年十二月起及二零一五年五月起，楊博士分別成為中國汕頭大學MBA教育中心及中國西南交通大學MBA教育中心的校外企業導師。彼自二零一九年五月二十六日起擔任中國物業管理協會副會長。楊博士於二零一五年六月二十五日至二零一六年五月五日期間曾出任本公司的執行董事及副總裁，彼於二零一三年七月至二零一四年二月期間為本集團三間從事增值服務的附屬公司的董事長。楊博士於二零零二年至二零一五年期間，曾擔任成都中海物業管理有限公司的董事及副總經理、中海興業（成都）發展有限公司的董事及助理總經理、中國海外發展客戶關係部總監及總經理、中海物業管理有限公司總經理及中國海外發展物業管理部總經理，負責中國業務的整體管理及營運工作，以及中海宏洋旗下汕頭市中海宏洋地產有限公司之總經理。彼於二零一六年六月至二零一七年六月期間曾出任碧桂園控股有限公司（股份代號：2007，於聯交所主板上市）四川區域之總裁。楊博士於二零一七年六月起重新加入中國海外發展，擔任客戶服務部總經理。楊博士擁有逾十九年房地產開發及物業管理行業經驗。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

龐金營先生

執行董事兼副總裁

五十三歲，於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司執行董事兼副總裁，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。龐先生於一九八九年七月畢業於武漢大學經濟管理系，取得經濟學學士學位，二零零一年在職攻讀中國人民大學商學院工商管理課程並於二零零四年六月取得工商管理碩士(MBA)學位，高級會計師職稱。龐先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司(「中建集團」)所屬第七工程局工作，後來於二零零四年九月加入中海集團，並於中海集團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(「中國建築國際」，本公司的同系附屬公司，股份代號：3311，於聯交所主板上市)財務資金部助理總經理，自二零零七年起分別擔任中海集團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逾三十一年財務管理經驗。龐先生目前亦擔任安徽國元信託有限責任公司的董事，而中建集團全資附屬的深圳中海投資管理有限公司是安徽國元信託有限責任公司的第二大股東。

甘沃輝先生

MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監

五十七歲，於二零一五年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司之財務總監，負責本集團的財務管理事宜。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。甘先生畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，持有會計專業文憑，並取得英國斯克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。彼為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。在加入本集團之前，甘先生曾出任多個不同的高級財務職位，於一九九七年至二零一零年期間任職於一間聯交所主板上市公司，而彼於該公司的最後職位為集團財務總監。甘先生於二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，彼於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三十三年經驗。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

獨立非執行董事

容永祺先生

銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事

六十二歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。容先生亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。容先生現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及榮譽顧問以及華南城控股有限公司(股份代號：1668，於聯交所主板上市)之榮譽顧問(於二零二零年九月二十二日退任獨立非執行董事後獲委任)。彼現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、全國政協經濟委員會副主任、香港專業及資深行政人員協會創會會長、華人永遠墳場管理委員會委員暨財務委員會主席、香港科技大學校董會成員、香港公開大學諮詢會委員及香港考試及評核局主席。容先生於一九九四年獲選為「十大傑出青年」。彼於二零零一年獲頒授榮譽勳章，並於二零零七年獲委任為太平紳士，以及於二零一一年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。容先生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、香港人壽保險經理協會會長及於二零一四年十月十四日至二零二零年八月三十一日期間擔任中國建築國際的全資附屬公司中國海外保險有限公司的獨立非執行董事及審核委員會會員。容先生獲香港科技大學頒授高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，並擁有若干專業資格，包括認可財務策劃師、認證財務顧問師、特許財務策劃師、特許壽險策劃師、特許財務顧問經理及特許壽險營業經理。彼於保險領域擁有逾三十八年經驗。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

蘇錦樑先生

金紫荊星章、太平紳士，獨立非執行董事

六十二歲，於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。蘇先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生於一九八零年六月畢業於加拿大嘉爾頓大學，取得經濟學文學士學位，一九八四年五月畢業於加拿大渥太華大學，取得法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生自一九八五年六月起成為加拿大阿伯達省律師會會員、於一九八八年十一月成為加拿大安大略省律師會會員、於一九八九年一月成為英國律師會會員、於一九八九年三月成為香港律師會會員。彼自一九八四年起在加拿大提供法律服務，一九八九年回港後繼續擔任執業律師，擁有逾二十五年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技(至二零一五年十一月)、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生自二零一八年四月三日起擔任蘇龍律師事務所顧問律師及Blue Insurance Limited的獨立非執行董事、審核委員會成員及風險委員會主席，自二零一九年五月十七日起擔任東方海外(國際)有限公司(股份代號：316，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事及審核委員會成員，自二零一九年九月二十三日起擔任Investcorp Holdings B.S.C.(於巴林證券交易所上市)的獨立非執行董事及審核委員會成員，亦自二零二一年三月一日起擔任德合集團控股有限公司(股份代號：368，於聯交所主板上市)的顧問。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席、香港醫院管理局成員、嶺南大學校董會成員、策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

林雲峯先生

銅紫荊星章，太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事

六十三歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生亦為本公司可持續發展督導委員會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。林先生自二零零一年二月起為AD+RG建築設計及研究有限公司總監。彼亦自二零一四年十一月起擔任香港中華總商會選任會董及自二零零八年起為廣東省註冊建築師協會顧問。林先生於一九七九年十一月獲得香港大學建築學文學士學位(一級榮譽)、於一九八一年十一月獲得香港大學建築學士學位(優異)、於一九八五年十一月獲得香港大學城市規劃理學碩士學位。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及於二零一二年九月成為深圳市註冊建築師協會會員。林先生於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零一八年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。彼曾為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議重慶市第三屆委員會委員、香港中文大學建築學院兼任教授、民政事務局南蓮園池諮詢委員會主席、香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長、發展局城市規劃委員會成員、古物諮詢委員會成員、環境局能源諮詢委員會成員及教育局教育發展基金諮詢委員會成員。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

高級管理層

葉翔先生

副總裁

四十八歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司副總裁。彼負責本集團之運營管理中心工作事宜，兼任本集團武漢公司總經理。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，中海集團總經辦助理總經理，及中海地產集團有限公司物業管理部總經理。葉先生於二零一一年八月至二零一七年五月期間分別出任馬來西亞雲頂集團密苑雲頂樂園總裁，恒基(中國)投資有限公司助理總裁，及雅居樂集團控股有限公司副總裁兼雅生活集團總裁。彼於地產與物業管理方面擁有約二十七年經驗。

劉忠華先生

副總裁

五十六歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司副總裁，彼負責本集團之興海物聯公司、園林公司工作事宜，兼任本集團佛山公司總經理。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國海外物業服務有限公司出任助理總經理、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三十三年經驗，於香港物業管理方面擁有約二十年經驗，內地物業管理方面擁有約五年經驗。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

王知剛先生

副總裁

四十七歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司助理總裁，於二零一九年三月五日晉升為本公司副總裁。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的港澳地區物業管理業務的營運工作，以及協管本集團之企業傳訊部工作事宜。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兩門專業證書課程，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有限公司(「中海物業管理」)旗下多間附屬公司的不同職務，例如助理總經理及總經理。於二零一零年十月至二零一三年八月期間，彼亦為中海物業管理的商務物業分支中海物業(商業物業)管理公司的副總經理，及後成為總經理。彼自二零一三年八月起為中海物業管理副總經理，分管商業、品質、工程、信息化管理、商務運營及專業公司業務線。彼於中國物業管理方面擁有約二十五年經驗。

李曉華女士

助理總裁

四十六歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司助理總裁。李女士亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團辦公室工作事宜。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副總經理。彼擁有約二十二年人力資源及行政管理經驗。

李振喜先生

助理總裁

四十七歲，於二零一五年八月十八日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團於中國內地物業管理非住宅業務的運營事宜。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二十五年經驗。

董事及高級管理層(續)

(截至二零二一年三月二十五日，即本年報日期)

韓芳女士*助理總裁*

四十八歲，於二零一六年五月十日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團之運營管理中心工作事宜。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十八年經驗。

肖俊強先生*助理總裁*

四十三歲，於二零二零年三月一日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團之人力資源部工作事宜，兼任本集團北京公司總經理。彼於一九九九年六月畢業於湖南文理學院農學專業，於二零零六年十月畢業於中山大學行政管理學專業，並於二零一七年取得高級經濟師職稱。彼於二零零零年十一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，包括於二零一五年四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及二零一六年二月期間兼任本集團北京公司總經理，彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十年經驗。

王孟先生*助理總裁*

四十八歲，於二零二零年三月一日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團之優你互聯公司，兼任本集團成都公司總經理。彼於一九九六年七月畢業於重慶廣播電視大學房地產開發與經營專業，於二零零七年二月至二零零九年六月就讀四川師範大學社會工作與管理專業。彼於二零零二年十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，包括於二零零六年一月期間出任中海物業成都公司助理總經理，於二零一零年十一月期間出任中海物業(商業物業)管理公司成都分公司總經理以及於二零一七年三月至二零一九年二月期間出任本集團成都公司副總經理、總經理等職務。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十年經驗。

董事會報告

中海物業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

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

分部資料

本集團截至二零二零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4。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績分別載於第110頁綜合損益表及第111頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣2.2仙(二零一九年：每股港幣2.2仙)已於二零二零年十月派發予本公司股東(「股東」)。

董事會建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣4.2仙(截至二零一九年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣2.8仙)，總數約為港幣138,048,000元，股息派付須在二零二一年六月三日召開的應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零二一年七月六日向於二零二一年六月十六日名列本公司股東名冊的股東派付。

股息政策

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

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

董事會報告(續)

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零二一年五月三十一日至二零二一年六月三日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的權利，期間不會登記任何股份過戶。為符合出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二一年五月二十八日下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

(b) 收取建議末期股息的資格

本公司將亦於二零二一年六月九日至二零二一年六月十六日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息(須待在二零二一年股東週年大會上獲股東批准才可作實)的資格，期間不會登記任何股份過戶。為確保合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二一年六月八日下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註32及附註42內。

可分派儲備本

公司於二零二零年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣166.2百萬元(二零一九年：約港幣142.2百萬元)。

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198至200頁。

慈善捐款

本集團年內之慈善捐款合共港幣417,000元。

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

截至二零二零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。

董事會報告(續)

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。

股票掛鈎協議

截至二零二零年十二月三十一日止，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

董事

年內及截至本年報日期本公司的董事如下：

主席兼非執行董事

顏建國先生(於二零二零年二月十一日辭任)

主席兼執行董事

張貴清先生(於二零二零年二月十一日獲委任)

執行董事

楊鷗博士(行政總裁)

龐金營先生(副總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

獨立非執行董事

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，龐金營先生、容永祺先生及林雲峯先生將於二零二一年股東週年大會輪值告退。

龐金營先生、容永祺先生及林雲峯先生均符合資格並願意於二零二一年股東週年大會上膺選連任。

確認獨立非執行董事的獨立性

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

董事的服務合約

擬於二零二一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。

董事會報告(續)

董事於與本集團業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

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

與控股股東的重大合約

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

董事於競爭業務的權益

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

董事及高級管理層的酬金

有關董事酬金及高級管理層酬金的資料載於財務報表附註9及37(d)。

獲准許的彌償條文

組織章程細則規定(其中包括)，董事及當時處理本公司任何事務的本公司其他高級職員將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證及擔保，使其不會因其於執行各自職責或假定職責時因所作出、同意或遺漏或與之有關的任何行為而將會或可能招致或蒙受的任何訴訟、費用、開支、損失、損毀及支出而蒙受損害，惟此彌償保證不延伸至任何可能與任何上述人士欺詐或不忠誠有關的事宜。該條文及本公司所制訂的董事及高級職員責任保險政策(為董事及本公司及其附屬公司的高級職員提供責任保險)於截至二零二零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70至77頁「董事及高級管理層」一節。

董事會報告(續)

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本的 概約百分比
張貴清	中國建築股份有限公司 （「中建股份」）	實益擁有人	668,000股A股	0.002% ¹
	中國海外發展有限公司 （「中國海外發展」）	實益擁有人	620,000股 ²	0.006% ³
楊鷗	中建股份	實益擁有人	570,000股A股	0.001% ¹
	中國海外發展	實益擁有人	40,000股	0.0004% ³
龐金營	中建股份	實益擁有人	640,000股A股	0.002% ¹
	中國建築興業集團有限公司 （「中國建築興業」）	實益擁有人	300,000股	0.014% ⁴

董事會報告(續)

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益(續)

於相聯法團的股份及相關股份的好倉(續)

附註：

1. 該百分比指以擁有權益的股份數目除以中建股份於二零二零年十二月三十一日止的已發行股份總數目(即41,965,071,511股)。
2. 張貴清先生(「張先生」)以個人權益持有(i) 20,000股中國海外發展股份；及(ii)由中國海外發展於二零一八年六月二十九日按其股份期權計劃授出的600,000股認購期權，張先生可憑該認購期權於行使期內(即由二零二零年六月二十九日起至二零二四年六月二十八日(包括首尾兩日)止)以每股行使價港幣25.85元認購600,000股中國海外發展股份。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展於二零二零年十二月三十一日止的已發行股份總數目(即10,954,085,035股)。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築興業於二零二零年十二月三十一日止的已發行股份總數目(即2,155,545,000股)。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無本公司董事及行政總裁或其各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有或被視為或當作持有任何權益或淡倉。

購入股份或債券的安排

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

董事會報告(續)

主要股東於本公司的證券權益

於二零二零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的人士（本公司董事及行政總裁除外）如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	身份	佔已發行股本的	
		普通股數目	概約百分比
銀樂發展有限公司 ¹ (「銀樂」)	實益擁有人	169,712,309	5.16% ³
中國海外集團有限公司 ¹ (「中國海外」)	實益擁有人	1,841,328,751	56.02% ³
	受控制公司的權益	169,712,309	5.16% ³
中建股份 ²	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18% ³
中國建築集團有限公司 ² (「中建集團」)	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18% 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的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
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合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二零年十二月三十一日止的已發行股份總數目（即3,286,860,460股）。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的其他人士。

董事會報告(續)

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
張貴清	中國海外	董事

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：

「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司、中國海外發展、中國建築國際及中海宏洋的控股股東
「中國海外集團」	指	中海集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司或相聯公司)
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司
「本公司」	指	中海物業集團有限公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

釋義(續)

「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為中建股份、中海集團、中國海外發展、中國建築國際、中海宏洋及本公司的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中建股份集團及中國海外集團)
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其股份與上海證券交易所上市(股份代號：601668)，為中海集團、中國海外發展、中國建築國際、中海宏洋及本公司的控股股東
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中國海外集團)
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	中建集團及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

截至二零二零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. 關連交易

1.1 買賣協議(與中國海外發展)

於二零二零年八月二十一日，重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投」，為本公司的全資附屬公司)與重慶中海振興房屋銷售有限公司(「重慶振興」，為中國海外發展的全資附屬公司)訂立一份買賣協議(「該買賣協議」)，據此，重慶海投同意收購，而重慶振興同意出售位於中國重慶市江北區建新南路1號中信大廈7樓之商用物業，代價為約人民幣12,450,000元(相當於約港幣13,944,000元)。

中建集團為中海集團的最終控股公司。而中海集團為本公司及中國海外發展各自的控股股東。故此，重慶振興(作為中國海外發展的全資附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該買賣協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該買賣協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該買賣協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二零年八月二十一日之公告內。

1.2 特許協議(與中海集團)

於二零一七年六月二十六日，本公司與中海集團就特許使用位於香港皇后大道東1號太古廣場三期7樓，建築面積約為2,989.2平方呎之物業(「特許物業」)訂立一份特許協議(「該前特許協議」)，該前特許協議於二零二零年一月一日至二零二零年九月三十日期間之上限為港幣3,065,000元並已於二零二零年九月三十日到期。於二零二零年一月一日至二零二零年九月三十日止期間，本集團就特許物業向中海集團支付的總金額為港幣3,065,000元，即符合港幣3,065,000元之上限。

為了重續該前特許協議，於二零二零年九月二十九日，本公司與中海集團訂立一份特許協議(「該特許協議」)，據該特許協議，中海集團同意繼續向本公司授出使用及佔用特許物業的許可權，為期一年七個月，由二零二零年十月一日起至二零二二年四月三十日(包括首尾兩日)止，每月特許費港幣307,880元(不包括差餉)，意即使用權資產的價值為港幣5,673,000元，惟須遵守該特許協議所載條款及條件。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

1. 關連交易(續)

1.2 特許協議(與中海集團)(續)

中海集團為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該特許協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該特許協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該特許協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該特許協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告內。

附註：根據香港財務報告準則第16號及上市規則，訂立該前特許協議被視為持續關連交易，而訂立該特許協議被視為關連交易。

1.3 貸款協議(與中海宏洋)

參照本公司日期為二零一七年十一月二十四日之通函，汕頭中海物業服務有限公司(「汕頭中海」，為本公司的全資附屬公司)與中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「中海宏洋汕頭」，為中海宏洋的全資附屬公司)訂立一份貸款協議(「該前貸款協議」)，內容有關汕頭中海向中海宏洋汕頭授出約人民幣75,000,000元(相當於約港幣86,300,000元)的貸款(「該貸款」)，按年利率4.75厘計息。該前貸款協議已於二零二零年十月十八日到期。

於二零二零年十月十二日，汕頭中海與中海宏洋汕頭訂立一份貸款協議(「該貸款協議」)，據此，汕頭中海同意向中海宏洋汕頭重續授出該貸款，為期三年，由二零二零年十月十九日起至二零二三年十月十八日(包括首尾兩日)止。

中建集團為中海集團的最終控股公司。而中海集團為本公司及中海宏洋各自的控股股東。故此，中海宏洋汕頭(作為中海宏洋的附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該貸款協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該貸款協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該貸款協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該貸款協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二零年十月十二日之公告內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

1. 關連交易(續)

1.4 租賃協議(與中海宏洋)

於二零二零年十二月三十日，中海宏洋物業管理有限公司(「中海宏洋物業管理」，為本公司的全資附屬公司)與中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產集團」，為中海宏洋的全資附屬公司)訂立一份租賃協議(「該租賃協議」)，據此，中海宏洋地產集團同意向中海宏洋物業管理出租由中海宏洋地產集團及／或其附屬公司開發的位於中國北京的五個住宅開發項目(包括光大花園、光大西園、光大名築、西晴公寓及學院派)中的1,154個停車位及附屬設施(包括會所一個及用房一套)，為期一年，由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，年租總額為人民幣5,300,000元(相當於約港幣6,300,000元)。

中建集團為中海集團的最終控股公司。而中海集團為本公司及中海宏洋各自的控股股東。故此，中海宏洋地產集團(作為中海宏洋的附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該貸款協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該租賃協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該租賃協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二零年十二月三十日之公告內。

2. 持續關連交易

2.1 與中建集團訂立之持續關連交易

由於中海集團為本公司之控股股東，及中海集團為中建股份之全資附屬公司，而中建股份為中建集團之非全資附屬公司，因此，中國海外集團、中建股份集團及中國建築集團已視為本集團之關連人士。

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(「該中建集團前服務協議」)，內容有關本集團向中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他項目提供物業管理服務及增值服務(包括工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢)(「該等服務」)，該中建集團前服務協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之上限為港幣278,800,000元並已於二零二零年六月三十日到期。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.1 與中建集團訂立之持續關連交易(續)

中建集團服務協議(續)

因董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區的商用物業、住宅社區及其他項目提供該等服務(將擴大至包括園境、室內精裝及審閱建築圖則等)(「該等擴大服務」)，於二零二零年四月二十八日，本公司與中建集團訂立一份新框架協議(「該中建集團服務協議」)，據該中建集團服務協議，本集團任何成員公司同意向中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他項目提供該等擴大服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述該等擴大服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間 港幣
82,000,000元	221,400,000元	308,400,000元	168,200,000元

有關該中建集團服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該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)本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中建集團服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國建築集團就所提供該等服務／該等擴大服務已付本集團之總金額如下：

- (i) 港幣27,450,000元(按該中建集團前服務協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間)，即低於港幣278,800,000元之上限；及
- (ii) 港幣58,044,000元(按該中建集團服務協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間)，即低於港幣82,000,000元之上限。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易

由於中國海外發展為本公司控股股東中海集團的非全資附屬公司，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

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(「該中國海外發展前服務協議」)，內容有關由本集團(下述中信物業集團除外)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、商用物業及其他中國海外發展集團擁有之物業提供該等服務。同日，本公司與中國海外發展訂立另一份框架協議(「該中國海外發展前目標服務協議」)，內容有關由中信物業服務有限公司(為本公司全資附屬公司)及其不時之附屬公司(統稱「中信物業集團」)向中國海外發展集團於中國的住宅社區、商用物業及其他中國海外發展集團擁有之物業提供該等服務，該中國海外發展前服務協議及該中國海外發展前目標服務協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之總上限為港幣440,500,000元並均已於二零二零年六月三十日期間到期。

因董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國海外發展集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他項目)(「該等物業」)向中國海外發展集團提供該等擴大服務，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份新框架協議(「該中國海外發展服務協議」)，據該中國海外發展服務協議，本集團任何成員公司同意向中國海外發展集團擁有的該等物業向中國海外發展集團提供該等擴大服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述該等擴大服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間 港幣
1,076,000,000元	2,093,000,000元	2,616,000,000元	1,633,000,000元

有關該中國海外發展服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該中國海外發展服務協議上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中國海外發展服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(i) 中國海外發展服務協議(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國海外發展就所提供該等服務／該等擴大服務已付本集團之總金額如下：

- (i) 港幣309,649,000元(按該中國海外發展前服務協議及該中國海外發展前目標服務協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間)，即低於港幣440,500,000元之總上限；及
- (ii) 港幣438,016,000元(按該中國海外發展服務協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間)，即低於港幣1,076,000,000元之上限。

(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(「該中國海外發展前租賃協議」)，內容有關中國海外發展集團向本集團出租物業，該中國海外發展前租賃協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之上限為港幣7,000,000元並已於二零二零年六月三十日到期。

因董事預期本集團將繼續不時向中國海外發展集團租用物業。於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份新框架協議(「該中國海外發展租賃協議」)，據該中國海外發展租賃協議，本集團任何成員公司可根據該中國海外發展租賃協議的條款向中國海外發展集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述租賃上限(即本集團根據該中國海外發展租賃協議於相關年度／期間應付中國海外發展集團的最高總額，經參考就本集團與中國海外發展集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定)：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間 港幣
6,000,000元	41,000,000元	30,000,000元	29,000,000元

有關該中國海外發展租賃協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(ii) 中國海外發展租賃協議(續)

由於有關該中國海外發展租賃協議上限的適用百分比率本身按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就租賃物業向中國海外發展集團支付／承諾的總金額如下：

- (i) 港幣499,000元(按該中國海外發展前租賃協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間)，即低於港幣7,000,000元之上限；及
- (ii) 港幣3,637,000元(按該中國海外發展租賃協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間)，即低於港幣6,000,000元之上限。

(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(「該中國海外發展前物業管理公用服務費協議」)，內容有關本集團向中國海外發展集團支付物業管理公用服務費，該中國海外發展前物業管理公用服務費協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之上限為港幣43,000,000元並已於二零二零年六月三十日到期。

因董事預期本集團將繼續不時代表中國海外發展集團所擁有並由本集團管理之物業的租戶向中國海外發展集團支付公用服務費。於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份新框架協議(「該中國海外發展物業管理公用服務費協議」)，據該中國海外發展物業管理公用服務費協議，中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團作為該等物業的物業管理公司統一支付公用服務費。就中國海外發展集團擁有並由本集團管理的物業而言，本集團將代表該等物業的租戶匯總各租戶單位產生的公用服務費並支付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，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述公用服務費上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間 港幣
67,000,000元	135,000,000元	147,000,000元	80,000,000元

有關該中國海外發展物業管理公用服務費協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(iii) 中國海外發展物業管理公用服務費協議(續)

由於有關該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超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就公用服務費向中國海外發展集團支付的總金額如下：

- (i) 港幣26,965,000元(按該中國海外發展前物業管理公用服務費協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間)，即低於港幣43,000,000元之上限；及
- (ii) 港幣49,901,000元(按該中國海外發展物業管理公用服務費協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間)，即低於港幣67,000,000元之上限。

(iv) 中國海外發展停車場協議

於二零一九年十月二十三日，本集團與中國海外發展訂立一份框架協議(「該中國海外發展停車場協議」)，據此，本集團可不時就收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為中海物業集團的庫存與中國海外發展集團訂立交易，該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位，為期三年，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述上限：

自二零一九年 十二月一日起至 二零一九年 十二月三十一日止期間	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	自二零二二年 一月一日起至 二零二二年 十一月三十日止期間
港幣	港幣	港幣	港幣
300,000,000元	500,000,000元	600,000,000元	600,000,000元

有關該中國海外發展停車場協議詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告及日期為二零一九年十一月十四日之通函內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.2 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

(iv) 中國海外發展停車場協議(續)

由於有關該中國海外發展停車場協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展停車場協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中國海外發展停車場協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展停車場協議就收購停車位使用權向中國海外發展集團支付的總金額為港幣141,732,000元，即低於港幣500,000,000元之上限。

2.3 與中國建築國際訂立的持續關連交易

由於中國建築國際為中海集團的附屬公司，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（「該中國建築國際前服務協議」），內容有關本集團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以及中國建築國際集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務，該中國建築國際前服務協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之上限為港幣21,000,000元並已於二零二零年六月三十日到期。

因董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及中國建築國際集團於中國、香港及澳門的工程地盤向中國建築國際集團提供該等擴大服務，於二零二零年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立一份新框架協議（「該中國建築國際服務協議」），據該中國建築國際服務協議，本集團任何成員公司可就中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及中國建築國際集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等擴大服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述該等擴大服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間 港幣
118,000,000元	255,000,000元	356,000,000元	224,000,000元

有關該中國建築國際服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.3 與中國建築國際訂立之持續關連交易(續)

(i) 中國建築國際服務協議(續)

由於有關該中國建築國際服務協議上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國建築國際服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國建築國際就所提供該等服務／該等擴大服務已簽約／已付本集團之總金額如下：

- (i) 港幣13,140,000元(按該中國建築國際前服務協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間)，即低於港幣21,000,000元之上限；及
- (ii) 港幣28,311,000元(按該中國建築國際服務協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間)，即低於港幣118,000,000元之上限。

(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，內容有關中國建築國際集團向本集團出租物業(「該中國建築國際前租賃協議」)，該中國建築國際前租賃協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之上限為港幣2,600,000元並已於二零二零年六月三十日到期。

因董事預期本集團將繼續不時向中國建築國際集團租用物業。於二零二零年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立一份新框架協議(「該中國建築國際租賃協議」)，據該中國建築國際租賃協議，本集團任何成員公司可根據該中國建築國際租賃協議的條款向中國建築國際集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述租賃上限(即本集團根據該中國建築國際租賃協議於相關年度／期間的建議年度上限，經參考就本集團與中國建築國際集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定)：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間 港幣
18,000,000元	11,000,000元	12,000,000元	11,000,000元

有關該中國建築國際租賃協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.3 與中國建築國際訂立之持續關連交易(續)

(ii) 中國建築國際租賃協議(續)

由於有關該中國建築國際租賃協議上限的適用百分比率本身按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國建築國際租賃協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就租賃物業向中國建築國際集團支付／承諾的總金額如下：

- (i) 港幣2,475,000元(按該中國建築國際前租賃協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間)，即低於港幣2,600,000元之上限；及
- (ii) 港幣13,328,000元(按該中國建築國際租賃協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間)，即低於港幣18,000,000元之上限。

2.4 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易

由於中海宏洋為中國海外發展的聯營公司，而中國海外發展為中海集團的非全資附屬公司，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

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(「該中海宏洋前服務協議」)，內容有關由本集團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(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，該等項目於二零一七年十月二十日或之前並非由本集團任何成員公司管理(「已收購項目」))提供該等服務。同日，本公司與中海宏洋訂立另一份框架協議(「該中海宏洋前目標服務協議」)，內容有關本集團就已收購項目向中海宏洋集團提供該等服務，該中海宏洋前服務協議及該中海宏洋前目標服務協議於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之總上限為港幣83,700,000元並均已於二零二零年六月三十日到期。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.4 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

(i) 中海宏洋服務協議(續)

因董事預期本集團將繼續不時參加競標，以就中海宏洋集團擁有的該等物業向中海宏洋集團提供該等擴大服務，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海宏洋訂立一份新框架協議（「該中海宏洋服務協議」），據該中海宏洋服務協議，本集團任何成員公司可就中海宏洋集團擁有的該等物業向中海宏洋集團提供該等擴大服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述該等擴大服務上限：

自二零二零年 七月一日起至 二零二零年 十二月三十一日止期間		截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二二年 十二月三十一日止年度		自二零二三年 一月一日起至 二零二三年 六月三十日止期間	
港幣		港幣		港幣		港幣	
166,000,000元		321,000,000元		386,000,000元		224,000,000元	

有關該中海宏洋服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該中海宏洋服務協議上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中海宏洋服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中海宏洋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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團就所提供該等服務／該等擴大服務已付本集團之總金額如下：

- (i) 港幣54,398,000元（按該中海宏洋前服務協議及該中海宏洋前目標服務協議於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間），即低於港幣83,700,000元之上限；及
- (ii) 港幣118,927,000元（按該中海宏洋服務協議於二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間），即低於港幣166,000,000元之上限。

董事會報告(續)

關連交易及持續關連交易(續)

2. 持續關連交易(續)

2.4 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

(ii) 中海宏洋停車場協議

於二零一九年十月二十三日，本集團與中海宏洋訂立一份框架協議（「該中海宏洋停車場協議」），據此，本集團可不時就收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為中海物業集團的庫存與中海宏洋集團訂立交易，該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位，為期三年，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述上限：

自二零一九年 十二月一日起至 二零一九年 十二月三十一日止期間		自二零二二年 一月一日起至 二零二二年 十一月三十日止期間	
港幣	港幣	港幣	港幣
—	400,000,000元	300,000,000元	300,000,000元

有關該中海宏洋停車場協議詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告及日期為二零一九年十一月十四日之通函內。

由於有關該中海宏洋停車場協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中海宏洋停車場協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中海宏洋停車場協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據該中海宏洋停車場協議就收購停車位使用權向中海宏洋集團支付的總金額為港幣101,263,000元，即低於港幣400,000,000元之上限。

董事會報告(續)

持續關連交易匯總

1. 租賃交易匯總

本公司董事認為：

(A) (i)該前特許協議；(ii)該中國海外發展前租賃協議；及(iii)該中國建築國際前租賃協議；及

(B) (i)該中國海外發展租賃協議；及(ii)該中國建築國際租賃協議

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條及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易的上限的年度適用百分比率按年合計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易將須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於截至二零二零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23,004,000元，其適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、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：

(A) (i)該中建集團前服務協議；(ii)該中國海外發展前服務協議；(iii)該中國海外發展前目標服務協議；及(iv)該中國建築國際前服務協議；(v)該中海宏洋前服務協議；及(vi)該中海宏洋前目標服務協議；及

(B) (i)該中建集團服務協議；(ii)該中國海外發展服務協議；(iii)該中國建築國際服務協議；及(iv)該中海宏洋服務協議

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的年度適用百分比率合計超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

就(i)該中建集團前服務協議；(ii)該中國海外發展前服務協議；(iii)該中國海外發展前目標服務協議；及(iv)該中國建築國際前服務協議；(v)該中海宏洋前服務協議；及(vi)該中海宏洋前目標服務協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東分別已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。

董事會報告(續)

持續關連交易匯總(續)

2. 物業管理及相關交易匯總(續)

就(i)該中建集團服務協議；(ii)該中國海外發展服務協議；(iii)該中國建築國際服務協議；及(iv)該中海宏洋服務協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已於二零二零年六月十九日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

截至二零二零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1,047,935,000元，其適用百分比率超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

3. 停車場交易匯總

本公司董事認為(i)中國海外發展停車場議及(ii)中海宏洋停車場協議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的年度適用百分比率合計超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

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

截至二零二零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242,995,000元，其適用百分比率超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

審閱及批准

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

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

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

董事會報告(續)

審閱及批准(續)

核數師就本集團於本年報第85至第101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。

薪酬政策及退休福利計劃

本集團員工之薪酬政策是由薪酬委員會所審批。僱員薪酬乃根據其長處、資格及才幹而釐定。

董事薪酬由薪酬委員會根據本公司之經營業績、個別人士表現及相應之市場統計資料而釐定。

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。

董事會報告(續)

管理合約

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

公眾持股量

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

優先購買權

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

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46至69頁的企業管治報告。

業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本年報第22至第33頁「管理層討論與分析」一節：

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

董事會報告(續)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所在本公司於二零二零年六月十九日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上退任後，安永會計師事務所於二零二零年股東週年大會上被股東委任為本公司核數師。

除上文所披露者外，過往三年內概無其他更換核數師事宜。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由安永會計師事務所審核，其將於二零二一年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零二一年股東週年大會上提呈決議案重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二一年三月二十五日

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致中海物業集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第110頁至第197頁的中海物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2020年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況以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要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們於該等準則下的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表最重要的事項。此等事項是我們對綜合財務報表整體上進行審核上並形成意見的背景下來進行處理的，而我們不會就此等事項提供單獨的意見。下文載有我們的審計如何處理以下各項事項的資料。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括與此等事項相關的責任。因此，我們的審核工作包括執行應對綜合財務報表進行重大錯誤陳述風險評估而設計的程序。審核程序(包括為處理下列事項而進行的程序)的結果為我們就隨附綜合財務報表的審核意見提供了基礎。

獨立核數師報告(續)



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

貿易應收款及應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的可回收性

於二零二零年十二月三十一日，貴集團貿易應收款及應收保固金約為港幣949百萬元，其主要產生自提供物業管理服務及增值服務，貴集團代業主支付按酬金制管理物業的款項(「其他應收款」)約為港幣130百萬元。這些餘額佔貴集團總資產約17%。

對該等應收款項的減值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、現金流量預測及對前瞻性估計等。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、21及22。

於審核中處理關鍵審核事項的方法

作為審核程序的一部分，我們(i)已獲取並審閱管理層準備的貿易應收款及應收保固金及其他應收款的減值評估，以了解貴集團採用的信貸虧損撥備方法；(ii)已評估與減值評估有關的關鍵內部控制的設計成效及測試其操作的有效性；及(iii)亦已考慮於綜合財務報表中有關貿易應收款及應收保固金及其他應收款的減值的披露的妥善性。

對於貿易應收款及應收保固金的減值評估，我們(i)已審閱管理層參考債務人結算模式的歷史及貿易應收款及應收保固金的賬齡分析而估計的預期信貸虧損撥備；(ii)根據已開具的賬單，已對貿易應收款及應收保固金的賬齡進行抽樣測試，並根據收取現金的相關支持性文件例如銀行回單，已對貿易應收款於年內的結付情況進行抽樣測試；(iii)已核實報告期後續結算情況；及(iv)已評估前瞻性估計的合理性。

對於其他應收款的減值評估，我們(i)已對物業管理項目與其他應收款相關的現金流量預測的關鍵要素例如物業管理費、與物業管理合同有關的外包成本、外包合同成本進行抽樣測試；(ii)已審閱這些物業管理項目以前年度的現金流量預測由此評估管理層以往估計流程的有效性；(iii)已評估管理層用於現金流量預測的折現率的適當性；及(iv)已對現金流量預測中的關鍵要素進行敏感性分析。

獨立核數師報告(續)



載於年報的其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，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作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，則我們須報告有關事實。就此而言，我們毋須作出報告。

董事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佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司的董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，以及使用持續經營的會計基礎，除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告程序的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體上是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何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。本報告僅向閣下(作為整體)報告，除此以外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是屬高層次的保證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘在合理預期情況下，個別或匯總的錯誤陳述能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，該等錯誤陳述則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告(續)



核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及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該等風險，以及取得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、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所取得的審計憑證，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。倘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。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，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資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等事項進行溝通，該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

我們亦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道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關防範措施。

獨立核數師報告(續)



核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

就與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘我們報告中溝通某事項合理地預期造成的負面後果將超出其產生的公眾利益，則我們決定不會在報告中溝通該等事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為鄭敏。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年三月二十五日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	5	6,544,877	5,465,521
直接經營成本		(5,349,433)	(4,375,097)
毛利		1,195,444	1,090,424
其他淨收入及收益	6	121,157	66,154
投資物業之公允價值(虧損)/收益淨額	15	(4,790)	2,572
銷售及行政費用		(339,588)	(395,755)
金融資產減值淨額	8	(38,162)	(867)
經營溢利		934,061	762,528
財務費用	7	(3,161)	(2,352)
應佔合營公司溢利		538	177
應佔聯營公司溢利		183	193
除稅前溢利	8	931,621	760,546
所得稅開支	11	(224,424)	(216,406)
年內溢利		707,197	544,140
以下人士應佔：			
本公司股東		700,008	537,840
非控股權益		7,189	6,300
		707,197	544,140
本公司股東應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	12	21.30	16.36

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內溢利		707,197	544,140
其他全面收益			
其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：			
— 換算本公司附屬公司之匯兌差額		96,892	(17,952)
其後將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
— 自用物業改變用途之重估盈餘	14	—	11,986
— 所得稅影響	14, 29	—	(2,989)
		—	8,997
經扣除所得稅後，年內其他全面收益／(虧損)		96,892	(8,955)
年內全面收益總額		804,089	535,185
以下人士應佔：			
本公司股東		795,112	529,188
非控股權益		8,977	5,997
		804,089	535,185

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	68,411	56,471
投資物業	15	162,559	145,898
使用權資產	16	72,017	61,656
無形資產	17	20,948	11,657
於合營公司的投資	18	3,771	3,164
於聯營公司的投資	19	328	145
應收關聯公司款	23	88,894	—
預付款	22	2,353	5,540
遞延稅項資產	29	38,600	35,006
非流動資產總額		457,881	319,537
流動資產			
存貨	20	606,471	418,408
貿易應收款及應收保固金	21	846,135	567,562
預付款、按金及其他應收款	22	384,565	296,091
應收直接控股公司款	23	893	231
應收同級附屬公司款	23	129,165	90,220
應收關聯公司款	23	63,559	107,613
現金及銀行結餘	24	3,705,703	2,495,693
流動資產總額		5,736,491	3,975,818
流動負債			
貿易應付款	25	461,113	427,487
其他應付款及應計費用	26	2,282,234	1,318,416
預收款及其他按金	27	934,831	740,090
租賃負債	16	24,794	22,044
應付同級附屬公司款	28	18,118	4,332
應付關聯公司款	28	18,269	6,588
應付所得稅項		213,422	177,439
流動負債總額		3,952,781	2,696,396
流動資產淨值		1,783,710	1,279,422
總資產減流動負債		2,241,591	1,598,959

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債			
租賃負債	16	38,612	32,461
遞延稅項負債	29	18,673	31,795
非流動負債總額		57,285	64,256
資產淨值		2,184,306	1,534,703
權益			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	30	3,287	3,287
儲備	32	2,145,544	1,510,586
非控股權益		2,148,831	1,513,873
		35,475	20,830
權益總額		2,184,306	1,534,703

楊鵬
董事

龐金營
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								非控股 權益	權益總額
	已發行股本 港幣千元 (附註30)	特別儲備 港幣千元 (附註32(b))	資本儲備 港幣千元 (附註32(c))	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註32(d))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零二零年一月一日	3,287	(136,448)	5,476	47,933	(62,255)	82,552	1,573,328	1,513,873	20,830	1,534,703
年內溢利	—	—	—	—	—	—	700,008	700,008	7,189	707,197
年內其他全面收益： 換算本公司附屬公司的 匯兌差額	—	—	—	—	95,104	—	—	95,104	1,788	96,892
年內全面收益總額	—	—	—	—	95,104	—	700,008	795,112	8,977	804,089
由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付(附註31)	—	—	4,189	—	—	—	—	4,189	—	4,189
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	59,141	(59,141)	—	—	—
附屬公司非控股權益持有人的 注資	—	—	—	—	—	—	—	—	5,019	5,019
收購附屬公司(附註33)	—	—	—	—	—	—	—	—	2,356	2,356
附屬公司非控股權益持有人的 股息支付	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,707)	(1,707)
二零一九年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(92,032)	(92,032)	—	(92,032)
二零二零年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(72,311)	(72,311)	—	(72,311)
於二零二零年十二月三十一日	3,287	(136,448)*	9,665*	47,933*	32,849*	141,693*	2,049,852*	2,148,831	35,475	2,184,306

綜合權益變動表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							總計	非控股 權益	權益總額
	已發行股本 港幣千元 (附註30)	特別儲備 港幣千元 (附註32(b))	資本儲備 港幣千元 (附註32(c))	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註32(d))	保留溢利 港幣千元			
於二零一九年一月一日	3,287	(131,231)	1,251	38,936	(44,606)	62,057	1,194,031	1,123,725	9,207	1,132,932
年內溢利	—	—	—	—	—	—	537,840	537,840	6,300	544,140
年內其他全面收益：										
經扣除所得稅後，自用物業用 途改變後的重估盈餘	—	—	—	8,997	—	—	—	8,997	—	8,997
換算本公司附屬公司的匯兌 差額	—	—	—	—	(17,649)	—	—	(17,649)	(303)	(17,952)
年內全面收益總額	—	—	—	8,997	(17,649)	—	537,840	529,188	5,997	535,185
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付(附註31)	—	—	4,225	—	—	—	—	4,225	—	4,225
收購附屬公司	—	(5,217)	—	—	—	—	—	(5,217)	—	(5,217)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	20,495	(20,495)	—	—	—
註冊成立附屬公司的非控股 權益持有人的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	5,626	5,626
二零一八年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(65,737)	(65,737)	—	(65,737)
二零一九年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(72,311)	(72,311)	—	(72,311)
於二零一九年十二月三十一日	3,287	(136,448)*	5,476*	47,933*	(62,255)*	82,552*	1,573,328*	1,513,873	20,830	1,534,703

* 該等儲備賬包括於二零二零年十二月三十一日綜合財務狀況表中的綜合儲備港幣2,145,544,000元(二零一九年：港幣1,510,586,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利		931,621	760,546
調整：			
應佔合營公司溢利		(538)	(177)
應佔聯營公司溢利		(183)	(193)
利息收入	6	(42,469)	(34,752)
議價收購收益	6	(175)	—
財務費用	7	3,161	2,352
金融資產減值淨額	8	38,162	867
物業、廠房及設備項目折舊	8	15,643	15,941
使用權資產折舊	8	28,287	21,166
無形資產攤銷	8	5,708	3,719
以股份為基礎的付款	31	4,189	4,225
投資物業之公允價值虧損／(收益)淨額	15	4,790	(2,572)
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	8	131	814
提早終止租賃合約之虧損	8	87	—
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量		988,414	771,936
存貨增加		(159,068)	(387,759)
貿易應收款及應收保固金增加		(266,544)	(171,470)
預付款、按金及其他應收款增加		(106,336)	(37,632)
應收直接控股公司款 — 貿易性質(增加)／減少		(662)	153
應收同級附屬公司款 — 貿易性質(增加)／減少		(33,518)	55,678
應收關聯公司款 — 貿易性質(增加)／減少		(37,608)	9,496
貿易應付款增加／(減少)		14,378	(2,063)
預收款及其他按金增加		150,581	79,097
其他應付款及應計費用增加(包括向按酬金制管理物業收取的臨時款項)		858,472	158,435
應付同級附屬公司款 — 貿易性質增加／(減少)		12,915	(4,451)
應付關聯公司款 — 貿易性質增加		10,774	4,188
來自經營業務的現金		1,431,798	475,608
已付所得稅		(203,954)	(151,152)
已付中國預扣稅		(7,753)	(17,231)
來自經營業務的現金流量淨額		1,220,091	307,225

綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
來自投資業務的現金流量			
已收利息		57,089	36,808
來自一間聯營公司的已收股息		—	600
購買物業、廠房及設備項目		(23,961)	(35,969)
購買投資物業	15(b)	(13,944)	—
添置使用權資產		—	(6,499)
購買無形資產		(8,739)	(9,368)
購買物業、廠房及設備項目及無形資產的預付款		(1,962)	(5,540)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款		(730,337)	(895,522)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款		876,405	424,799
收購附屬公司	33	1,636	(5,217)
向一間合營公司注資		—	(2,987)
出售物業、廠房及設備項目所得款		19	2,368
來自/(用於)投資業務的現金流量淨額		156,206	(496,527)
來自融資業務的現金流量			
租賃付款的利息部分	34	(3,161)	(2,352)
租賃付款的本金部分	34	(28,171)	(21,489)
應付直接控股公司款 — 非貿易減少	34	—	(1,547)
一間同級附屬公司向業務合併中收購的一間附屬公司注資		—	3,955
來自附屬公司非控股權益持有人的注資		5,019	5,626
本公司股東的股息支付	13	(164,343)	(138,048)
附屬公司非控股權益持有人的股息支付		(1,707)	—
用於融資業務的現金流量淨額		(192,363)	(153,855)
現金及現金等額項目增加/(減少)淨額			
本年初的現金及現金等額項目		1,614,337	1,975,218
外幣匯率轉變的影響淨額		137,290	(17,724)
本年末的現金及現金等額項目		2,935,561	1,614,337
現金及現金等額項目結餘分析			
綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	24	3,705,703	2,495,693
減：原到期日超過三個月的無抵押銀行存款		(770,142)	(881,356)
綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目		2,935,561	1,614,337

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

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

本公司之母公司為中國海外集團有限公司(「中國海外」)，該公司於香港註冊成立，及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」)成立之國有企業及由中國國務院國資委控制。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供物業管理服務及增值服務；以及停車位買賣。

主要附屬公司之資料

本公司於二零二零年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	註冊／已發行及繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
中國海外物業服務有限公司	香港	港幣50,000,100元	100	—	房地產管理及投資控股
中海(澳門)物業服務有限公司	澳門	澳門幣250,000元	96	4	房地產管理
中海物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元*	100	—	房地產管理及投資控股
中國海外大廈管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	房地產管理
上海中海物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
長春中海物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
成都中海物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
湖南省中海海惠物業管理有限公司	中國	人民幣2,000,000元	—	84	房地產管理

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 營業地點	註冊／已發行及 繳足股本	本公司應佔股權		主要業務
			直接 百分比	間接 百分比	
深圳市中海商業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
中海物業管理廣州有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
北京中海物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
北京中建物業管理有限公司	中國	人民幣25,000,000元	—	100	房地產管理
重慶海投物業管理有限公司	中國	人民幣30,000,000元	—	100	房地產管理
淄博中海物業管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
中海宏洋物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
呼和浩特市中海物業服務有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
濟南中海物業管理有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
德州華府物業管理有限公司	中國	人民幣500,000元	—	100	房地產管理
中海(惠州)物業服務有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
汕頭中海物業服務有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
大連中海海惠物業服務有限公司	中國	人民幣8,000,000元	—	100	房地產管理
廣東中海物業服務有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
天津中海物業管理服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
天津中海津信物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	—	100	房地產管理
中海海惠物業服務有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市百利行物業發展有限公司	中國	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
武漢中建捷誠物業管理有限公司	中國	人民幣3,500,000元	—	100	房地產管理

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 營業地點	註冊／已發行及 繳足股本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
鄭州中海僑城物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
福建中海深藍物業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
西安中海物業管理有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
甘肅中海泊悅物業管理有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
廣東中海星城際物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
海納萬商物業管理有限公司	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
上海中海百村物業管理經營有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
寧波中海物業管理有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
重慶中海海惠物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
淮安高新中海物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
四川軌道中海物業管理有限公司	中國	人民幣10,000,000元	—	51	房地產管理
中海物業管理(邯鄲)有限公司	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
珠海航空綜合服務有限公司	中國	人民幣4,180,000元	—	51	房地產管理
貴州播投中海物業服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
海口海越物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
六盤水城投中海物業管理有限公司	中國	人民幣1,800,000元	—	51	房地產管理
青島濤海洋祥鑫商貿有限公司	中國	人民幣1,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
深圳市海潮智匯數字科技有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供信息技術服務
遼寧中海麗都物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 營業地點	註冊／已發行及 繳足股本	本公司應佔股權		主要業務
			直接 百分比	間接 百分比	
新疆中海物業管理有限公司	中國	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
海略(河南)信息科技有限公司	中國	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市優你家互聯網科技有限公司	中國	人民幣25,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
杭州優你互聯科技有限公司	中國	人民幣2,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
天津市海惠優選互聯網科技有限 公司	中國	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
深圳市優你家裝飾工程有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
中國海外保安有限公司	香港	港幣2元	—	100	提供保安服務
美博工程服務有限公司	香港	港幣100元	—	100	提供大廈清潔、工程、維修及保養 服務
美博(澳門)工程服務有限公司	澳門	澳門幣25,000元	—	100	提供大廈清潔、工程、維修及保養 服務
深圳市興海物聯科技有限公司	中國	人民幣150,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市興海機電工程有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
四川中海園林工程有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供園林工程服務
廣東省美博工程服務有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料(續)

主要附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立／註冊及 營業地點	註冊／已發行及 繳足股本	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
			%	%	
深圳市興海投資有限公司	中國	人民幣2,000,000元	—	100	提供自動化及其他設備升級服務
中海物業管理商標有限公司	香港	港幣1元	100	—	持有商標

* 於二零二零年十二月三十一日後，該附屬公司的註冊資本增至人民幣500,000,000元。

上表載列董事認為主要影響年內業績或構成本集團重大部分資產淨值的本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的資料將會導致篇幅過於冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例第622章的披露要求，以及香港聯合交易所之證券上市規則(「上市規則」)編製。除投資物業以公允價值計量外，該等財務報表乃按照歷史成本法編製。該等財務報表以本公司之功能貨幣港幣(「港幣」)呈列及所有價值均四捨五入至最接近之千位數，除另有所指時。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就本公司相同報告期間編製。已對可能存在的任何不同會計政策作出調整。除了以往年度根據共同控制下的業務合併收購的附屬公司自合併實體首次受本公司的控股股東控制當日起或自該等財務報表所呈報的最早日期起(以較遲者為準)合併列賬外，其他附屬公司的業績均自收購日期(即本集團取得控制權的日期)起合併列賬，及持續合併列賬至有關控制終止之日。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益各部分仍歸屬於本公司股東及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)及以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與「2019冠狀病毒」肺炎疫情相關的租金減免(提早採用)
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

概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 概念框架載列有關財務報告及標準制定的整套概念，且提供指引以供財務報表編製者制定一致的會計政策，並提供協助予各方以理解及詮釋準則。概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關取消確認資產及負債的新指引以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦澄清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之角色。概念框架並非一項準則，且其中包含的概念概無凌駕任何準則的概念或規定。概念框架對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂說明，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其須包括最少一項對共同創造產出能力有顯著貢獻之投入及實質程序。業務可以不包括創造產出所需之所有投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，重點在於獲得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。

該等修訂還縮窄產出之定義，重點關注向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自日常活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公允價值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件追溯應用該等修訂。該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)於現有利率基準被可替代無風險利率替代方案(「無風險利率替代」)替代前期間旨在解決影響財務報告之問題。該等修訂提供可在引入無風險利率替代方案前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就「2019冠狀病毒」肺炎疫情(「肺炎疫情」)的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響二零二一年六月三十日或之前原到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團於二零二零年一月一日提早採納該修訂。由於本集團並無收取任何直接源自肺炎疫情之重大租金減免，故該修訂對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響使用財務報表作一般目的之主要使用者基於相關財務報表作出之決定，則該資料為重大。修訂指明，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍(或兩者)。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用以下與本集團有關並已頒佈未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之參考 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或 注資 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債 ^{3、5}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則之二零一八年至二零二零年週期年度 改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9 號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香 港會計準則第41號(修訂本) ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

⁵ 作為香港會計準則第1號(修訂本)的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

預期將適用於本集團之上述若干香港財務報告準則之進一步資料於下文載述：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月頒佈的引用概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵費範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (b) 當現有利率基準被可替代無風險利率替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重述比較資料。預期該等修訂將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號的修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第37號的修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要

公允價值計量

於各報告期末，本集團按公允價值計量其投資物業。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公允價值於財務報表計量或披露的資產乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)釐定是否發生不同層級轉移。

於合營公司及聯營公司之投資

合營公司為一種合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制權乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意時方存在。

聯營公司為投資者於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象之財務及經營決策之權力，但並非控制或共同控制該等決策之權力。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

於合營公司及聯營公司之投資(續)

本集團於合營公司及聯營公司的投資乃按權益會計法，在本集團的綜合財務狀況表內，按本集團應佔的資產淨值扣除減值虧損呈列。倘會計政策存在任何不一致，則會作出相應調整。本集團應佔合營公司及聯營公司收購後業績及其他全面收益份額分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於合營公司或聯營公司的權益內直接確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表內確認其於任何有關變動的應佔份額(倘適用)。本集團與合營公司或聯營公司交易所產生的未變現盈虧，均按本集團於合營公司或聯營公司的投資為限進行抵銷，除非未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司或聯營公司所產生的商譽計入本集團於合營公司或聯營公司的投資內作為其中一部分。

倘於合營公司的投資變成於聯營公司的投資(或相反情況)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對合營公司之共同控制權或聯營公司的重大影響力後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權或重大影響力時，合營公司或聯營公司的賬面金額與保留投資的公允價值及出售所得款項之間的任何差額於損益內確認。

倘於合營公司或聯營公司之投資分類為持作銷售，則根據香港財務報告準則第5號持作銷售及終止經營業務之非流動資產列賬。

關聯方

於下列情況下，有關人士將被視為本集團之關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該名人士家族的直系親屬，而該名人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團控股公司主要管理人員的成員；

或

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯方(續)

(b) 該方為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的控股公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，該計劃的受益人為本集團或與本集團有關的實體僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的控股公司)主要管理人員的成員；及
- (viii) 該實體或屬該實體其中一部分的集團旗下任何成員公司為向本集團或本集團控股公司提供主要管理人員服務。

業務合併及商譽

共同控制下的業務合併

共同控制下的實體業務合併乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號*共同控制合併之合併會計法*(「會計指引第5號」)採用合併會計原則入賬。根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制之日起，綜合財務報表即併入共同控制合併產生的被收購實體或業務的財務報表項目。

被收購實體或業務的資產淨值從控制方的角度使用現有賬面值綜合入賬。不會因共同控制合併作出調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值所佔權益多出共同控制合併時的成本(視乎控制方權益貢獻範圍)。收購成本(已付代價之公允價值)與所記錄之資產及負債(扣除已收購實體之任何儲備)金額間之所有差額乃作為特別儲備之一部份直接於權益中確認。收購相關成本於產生時列為開支。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)**業務合併及商譽(續)****共同控制下的業務合併(續)**

綜合損益及其他全面收益包括由最早呈列日期起或被收購實體或業務首次受共同控制當日起各被收購實體或業務的業績(以較短期間為準)。

其他業務合併及商譽

其他業務合併乃以收購法入賬。轉讓代價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為本集團所轉讓資產於收購日期之公允價值、本集團自收購對象之前擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取收購對象控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或收購對象可識別資產淨值的應佔比例，計算於收購對象屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔淨資產。非控股權益之一切其他成分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團釐定，倘所收購的一組業務及資產包含輸入數據及實質程序而其共同對創造產出有重大貢獻，則視作收購一項業務。

倘本集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件評估所承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括分開收購對象主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而由此產生的任何收益或虧損於損益內確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，而公允價值變動會於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前由持有的收購對象股權的任何公允價值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公允價值，於再評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

其他業務合併及商譽(續)

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購的商譽，自收購之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至某個現金產生單位(或現金產生單位組別)並且是被出售之現金產生單位內之業務組成部分，則在釐定出售該業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽將包括於該業務之賬面值內。於此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值與現金產生單位之保留部分計量。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試時，則評估資產之可收回款項。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位的使用價值，以及其公允價值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率貼現成現值。減值虧損於其產生期間自損益內扣除。

將於每個報告期末評估有否跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘該等跡象存在，則評估可收回款項。以往就商譽以外之非金融資產所確認之減值虧損僅於用作釐定該資產可收回款項之估計有變時撥回，然而該數額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損之情況下釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該等減值虧損之撥回將於其產生期間計入損益。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達至其運作狀態及地點以供其擬定用途的任何直接應計成本。

於物業、廠房及設備項目投產後產生的開支(例如維修及保養)，一般於產生的期間自損益中扣除。倘符合確認標準，則主要檢查的開支作為重置於資產賬面值中資本化。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，本集團將該等部分確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

折舊按下列各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法計算，並撇銷其成本至其剩餘價值。各類物業、廠房及設備的估計可使用年期如下：

樓宇	20年
租賃裝修	租期及5年(以較短者為準)
機器及設備	3至10年
汽車	5年
傢俬、裝置及辦公室設備	3至8年

倘物業、廠房及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目之成本會按合理基準分配至有關部分，而各部分均分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及按需要作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何初次確認的重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產期間在損益確認的出售或報廢資產的收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與其賬面值兩者間的差額。

投資物業

投資物業指以獲得租金收入及／或達致資本升值為目的而持有之土地及樓宇權益，包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業，其非用作生產或提供貨品或服務，或用作行政用途，或用作在日常業務中出售之用途。該等物業初步按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬，以反映於報告期末之市場狀況。

投資物業公允價值之改變所產生之盈虧計入產生期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售期間之損益中確認。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

倘本集團佔用作業主自用之物業成為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」下所載之政策將已擁有物業入賬，直至用途變更當日為止，而物業之賬面值與公允價值於該日之任何差額會按以下方式入賬：

- (a) 任何因轉變而導致該物業之賬面值減少，需於更改用途之期內於損益確認；或
- (b) 任何導致該物業之賬面值增加需計入損益，惟以該物業回撥先前已減值虧損或回復該物業的賬面值至先前期間認為無減值虧損之賬面值為限(扣除任何折舊)；及任何剩餘部分之賬面值增加直接計入權益中的物業重估儲備。其後出售物業時，有關物業的變現物業重估儲備將轉入保留溢利作為儲備之變動。

租賃

本集團會於合約起始時評估該合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予在一段期間內使用已識別資產的控制權，則該合約屬於或包含租賃。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或於租賃修訂)時將各份租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產擁有權之絕大部分風險及附帶利益之租賃，均分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對個別售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法入賬並按其經營性質於損益中計入收益。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本會加入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同之基準於租期內確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃入賬列作融資租賃。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。在包含租賃部分和非租賃部分的合約開始時或重新評估時，本集團採取實際權宜安排，不將非租賃部分分開，而將租賃部分和相關的非租賃部分(即租賃物業之物業管理服務)作為單一租賃部分入賬。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款項、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產按以下折舊期間，即租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)以直線法計提折舊：

租賃土地	20年
樓宇	2至10年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團，或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產涉及作為存貨持有的租賃土地權益時，根據本集團的「存貨」政策，按成本與可變現淨值較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，將其列入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公允價值計量。

本集團之使用權資產於綜合財務狀況表單獨呈列。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃)。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在出現導致付款的事件或條件所發生期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團使用租賃中所隱含的利率或倘該利率未能即時釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，倘發生變更、租賃期限發生變化、租賃付款額發生變化(例如，因指數或利率變化而導致的未來租賃付款額發生變化)或購買相關資產的期權評估價值變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視為低價值(屬新相關資產，幅度為5,000美元或以下)的租賃資產如設備。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃於租期內按直線法確認為一項開支。

無形資產(電腦軟件)

單獨購置的電腦軟件在初始確認時按成本計量。電腦軟件的可使用年期被評估為有限。

其後，電腦軟件按三年的可使用經濟年期攤銷，並在有跡象顯示電腦軟件可能出現減值時進行減值評估。電腦軟件的攤銷期及攤銷方法至少在每個財政年度末進行審查。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)**金融資產****初始確認及計量**

金融資產於初始確認時全部分類為其後按攤銷成本。

金融資產於初始確認時之分類取決於其合約現金流量情況以及本集團管理其之業務模式。除不包含重大融資成分或本集團就此運用可行權宜方法不對重大融資成分之影響作出調整之貿易應收款外，本集團初步以公允價值計量金融資產，加上交易成本(金融資產並非按公允價值計入損益之情況下)。並無包含重大融資成分或本集團就此運用可行權宜方法不對重大融資成分之影響作出調整之貿易應收款，按根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益所釐定之交易價格，遵照下文「收入確認」所載政策計量。

倘金融資產須按攤銷成本分類及計量或按公允價值計入其他全面收益，該金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「純粹為支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非僅支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式，是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有；而分類為按公允價值計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有以收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃按公允價值計入損益分類及計量。

正常情況下買賣金融資產一概於交易日確認，即本集團承諾購入或出售該資產之日期。正常情況下買入或出售乃須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並計量減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

減值

本集團對並非按公允價值計入損益而持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原有實際利率相近值貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他信貸提升物品。

(a) 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初始確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，對因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，均須在風險餘下年期內就預期虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期發生在金融工具上的違約風險與於初始確認日期發生在金融工具上的違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

除非本集團有合理及可支持的資料顯示較滯後的違約準則更為合適，否則當合約付款逾期90天時，本集團會認為金融資產出現違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未結之合約款項，則本集團亦可能認為金融資產違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

減值(續)

(a) 一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法計量減值，且除源自香港財務報告準則第15號客戶合約收益及香港財務報告準則第16號租賃範圍內交易的貿易應收款及應收保固金應用簡化方法外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

(b) 簡化方法

就源自香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號租賃範圍內交易的貿易應收款及應收保固金，本集團採納簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

終止確認

在下列情況下會終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組類似金融資產的一部分)：

- 收取資產現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

終止確認(續)

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團評估其是否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，本集團繼續按本集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及義務為基準計量。

以轉讓資產作擔保方式持續參與業務，乃按資產之原有賬面值及本集團可能被要求償付之最高代價金額兩者中較低者計量。

金融負債

初次確認及計量

當本公司成為工具合約條款之訂約方時確認金融負債。於初始確認時，金融負債全部分類為按攤銷成本列賬之金融資產，初步按公允價值確認，並扣除直接應佔交易成本。

其後計量

在初始確認後，按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法按攤銷成本進行其後計量，但若貼現的影響不重大，在此情況下，則以成本列賬。當負債終止確認及透過使用實際利率法在攤銷過程中於損益內確認收益及虧損。

攤銷成本的計算需要考慮收購中所產生的折讓或溢價，以及確定構成實際利率其中部分的費用或成本。對實際利率的攤銷計入損益內的財務費用。

終止確認

倘負債項下責任被解除、取消或到期，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實質上不相同之條款替代，或現有負債之條款大部分被修訂，該項交換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，各自賬面值之差額於損益內確認。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)**金融工具之抵銷**

倘目前擁有可合法執行權利以抵銷已確認的款項，且有意按淨額基準清償該款項，或變現該等資產及同時清償該等負債，則可抵銷金融資產及金融負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

存貨

存貨(為停車位)乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本以先進先出法釐定。可變現淨值是根據估計售價扣除直至出售所產生之任何估計成本。

現金及現金等額項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等額項目包括手頭現金及活期存款、可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣除須按要求即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等額項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及性質類似於現金、不受使用限制的資產。

撥備

倘因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，惟須可靠估計有關債務金額。

倘貼現影響屬重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末之現值。因時間推移而產生的貼現現值增額於損益下的財務費用內確認。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 當遞延稅項負債乃來自在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、合營公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額，及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額，及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、合營公司及聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產的水平。並未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償的期間所適用的稅率，及以各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)**政府補助**

政府補助於能合理肯定可收到有關資助並符合其所有附帶條件之情況下，按公允價值確認。倘有關補助乃與開支項目有關，則補助金額於擬用作補償的成本支出期間，按系統基準確認為收入。

收入確認**客戶合約收入**

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入沖回。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間為一年或少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

(a) 物業管理服務及增值服務

提供物業管理服務(按包乾制及酬金制)及增值服務之收益按直接基準於計劃期間確認，因為客戶同時收取及消耗由本集團提供之利益，惟與租賃協助、房產交易之代理及托管、居家生活服務有關的收益於某個時間點(即服務或商品控制權轉讓至客戶時)確認。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約收入(續)

(a) 物業管理服務及增值服務(續)

對於來自按包乾制管理的物業的物業管理服務收入，倘本集團擔當主事人，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團確認就向業主已收或應收費用確認收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。對於根據酬金制管理的物業的物業管理服務收入，本集團將佣金確認為安排及監控由服務供應商為物業業主提供的服務的收益，金額根據(i)已收／應收物業業主的總物業管理費；或(ii)已產生總物業管理開支的某個百分比計算。

(b) 停車位買賣

來自停車位買賣之收益於某個時間點(即資產控制權轉讓至客戶時)確認。

其他來源之收入

(a) 租金收入

租金收入於租約期內按直線法確認。

(b) 利息收入

利息收入按應計基準及以實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

合約資產

合約資產(包括應收保固金)是指為轉讓予客戶的貨品或服務而獲得代價的權利。若本集團在客戶支付代價前或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則按有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於金融資產減值之會計政策。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。當本集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉讓至客戶)時確認為收入。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)**以股份為基礎的付款**

本集團若干僱員因為向本集團提供服務而獲一間中介控股公司授出獎勵股份。該等以權益結算以股份為基礎付款交易不涉及還款安排，因此，該等交易被視為中介控股公司對本集團的注資。就該等以權益結算以股份為基礎付款交易作為股份補償開支的金額乃參考所授股份獎勵的公允價值釐定，並計及與授出股份有關的所有非歸屬條件。總開支會在相關歸屬期(或在授出日期(如股份獎勵即時歸屬))確認，並相應計入權益項下的資本儲備。對於該等在歸屬期內攤銷的股份獎勵，本集團根據各報告期末的歸屬條件修訂其預計最終歸屬的獎勵股份數目。對過往年度確認的累計公允價值的任何調整均於本年度的損益中確認，並對資本儲備作出相應調整。

其他僱員福利**定額供款計劃**

本集團已加入由中國內地若干省市為若干僱員籌辦的定額供款退休金計劃，該等計劃的資產與本集團的資產分開持有。根據退休金計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪金之某一百分比作出，並於應付時於損益中扣除。僱主供款一經作出，即全數歸屬。

對於尚未參加退休金計劃的僱員，本集團已按其薪金的某一百分比計提估計未來的退休金成本。為清償該等負債的相關資產並無與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為符合資格參與香港強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員推行定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之指定百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時自損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款將於向強積金計劃作出時全數撥歸僱員所有。

股息

末期股息於股東在股東大會上批准時作為負債確認。擬派的末期股息披露於財務報表附註內。

中期股息同時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時立即確認為負債。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表以港幣呈列，而港幣為本公司之功能貨幣。本集團各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表之項目則用該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易初步按交易日彼等各自之功能貨幣匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末適用之匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之所有差額均於損益確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公允價值當日之匯率換算。因重新換算非貨幣項目而產生的損益與該項目公允價值變動損益的確認處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認之公允價值損益的項目換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

於終止確認非貨幣性資產或非貨幣性負債相關的預付代價，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

於中國內地、澳門及海外設立之若干附屬公司、一間合營公司及一間聯營公司之功能貨幣均為港幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債按報告期末的適用匯率換算為港幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為港幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累計入匯兌儲備。出售海外業務時，有關該項海外業務的其他全面收益部分於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，於中國內地、澳門及海外設立之附屬公司之現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。該等附屬公司於整個年度產生之經常性現金流量，則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露和或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明確因素可能導致未來需要對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

於報告期末，對財務報表已確認金額構成最重大影響且具有導致在下一財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的主要判斷、有關未來的關鍵假設以及其他估計不明朗因素的關鍵來源載列如下：

(a) 貿易應收款及應收保固金的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款及應收保固金的預期信貸虧損，對不同的貿易應收款及應收保固金賬齡組別採用預期信貸虧損率。各賬齡組別的預期信貸虧損率乃由本集團根據各賬齡組別於過去數年的歷史信貸虧損經驗的平均數(即過往觀察違約率)釐定，並於相關時按債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。於各報告日期，過往觀察違約率予以更新，並分析前瞻性估計的變動。

本集團過往的信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測未必能代表客戶未來的實際違約情況，故須作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響到貿易應收款及應收保固金的賬面值，以及該等估計改變的期間內所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關本集團貿易應收款及應收保固金的預期信貸虧損的資料已於財務報表附註21中披露。

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備

代業主支付按酬金制管理物業的款項指代業主作出或支付按酬金制管理物業的墊款或經營成本。該等應收款的預期信貸虧損乃由本集團根據以下各項釐定：(i)相關物業管理項目的預期未來現金流量的淨現值，其中包括多項估計及輸入數據，例如估計物業管理費、估計收款率及估計經營成本；(ii)過往還款記錄；及(iii)(如屬重要)就物業管理項目及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

本集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及經濟情況的預測未必能代表未來的實際現金流量，故需要作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響代業主支付按酬金制管理物業的款項的賬面值，以及在該等估計改變的期間所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關該等應收款的預期信貸虧損的資料於財務報表附註22披露。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)

(c) 物業管理服務中主事人與代理人的考慮因素

本集團根據物業管理服務合約的規定，以包幹制或酬金制提供物業管理服務。本集團在考慮所有相關事實和情況(包括物業管理服務合約的合約條款)後，判斷本集團就物業管理服務是以主事人還是代理人身份行事。

就按包幹制的物業管理服務而言，本集團作為主事人，主要負責向業主提供物業管理服務，在此基礎上，本集團將已收及應收業主的物業管理費確認為收益，所有相關成本按總額確認為服務成本。就按酬金制的物業管理服務而言，本集團作為代理人，認為其履約責任僅限於安排及監察由其他服務供應商向業主提供的服務，在此基礎上，本集團僅確認酬金收入為安排及監控由服務供應商為物業業主提供的服務的收益，金額按(i)已收／應收物業業主的總物業管理費；或(ii)已產生總物業管理開支的某百分比計算。

(d) 投資物業公允價值估計

本集團投資物業的公允價值由管理層根據獨立專業合資格估值師進行的物業估值評估。物業估值所採用之假設乃根據每年租金收入及每平方米物業市價之資料，並輔以(i)任何現有租約及其他合約之條款；及(如可能)(ii)外部證據，例如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金及近期價格。

有關投資物業公允價值估計的進一步詳情，包括就公允價值計量所採用的主要假設及估值方法，以及敏感度分析，載於財務報表附註15(d)。

(e) 停車位在投資物業及存貨之間的分類

本集團持有停車位作買賣、賺取租金及／或資本增值用途。管理層會判斷停車位是否被指定為投資物業或存貨。就該等停車位的財務報表分類而言，本集團考慮在收購相關停車位時其持有物業的意圖。

擬出售的停車位作為流動資產中的存貨入賬，並於各報告期末按成本與可變現淨值兩者中的較低者計量，而擬持有以賺取租金及／或資本增值的停車位則作為非流動資產中的投資物業入賬，並於各報告期末按公允價值計量。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 重大會計判斷及估計(續)**(f) 釐定停車位的可變現淨值**

根據財務報表附註2.4披露的會計政策，存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列值。管理層主要根據最新的發票價格和當前的市場狀況估計本集團停車位的可變現淨值。本集團在各報告期末，通過比較相同地點和條件的類似停車位的成本和近期價格，進行存貨審閱。

(g) 釐定增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似條款借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司的獨立信貸評級)。

(h) 確認預扣稅的遞延稅項負債

中國企業所得稅法規定，於中國內地成立的外資企業向其境外投資者分派股息須按適用稅率5%或10%的預扣稅繳納公司所得稅。本集團基於管理層判斷審慎評估由本集團中國附屬公司分派股息的必要性。進一步詳情請參閱財務報表附註29(b)。

(i) 遞延稅項資產

一切未動用的稅項虧損會作遞延稅項資產確認，惟須以可能有應課稅利潤與可動用的虧損抵銷為限。要釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後應課稅利潤的可能時間及數額配合未來的稅務計劃策略作出重大的判斷。於報告日期末的未確認稅項虧損金額及進一步詳情載於財務報表附註29(a)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務分部，並有以下三個經呈報的經營分部如下：

- (a) 物業管理服務分部從事為住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供物業管理服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等。
- (b) 增值服務分部從事提供(i)非住戶增值服務，為物業發展商及其他物業管理公司等提供工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務及(ii)住戶增值服務，提供社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)、居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求)及商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。
- (c) 停車位買賣業務分部從事停車位買賣。

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

分部間收益及轉移乃參照按當時市場價格向來自第三方的收益所用的定價進行交易。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
經呈報分部收益				
來自外部客戶的收益(附註5)	4,857,365	1,668,164	19,348	6,544,877
分部間收益	59,100	151,776	—	210,876
	4,916,465	1,819,940	19,348	6,755,753
對賬：				
分部間收益對銷				(210,876)
已報告之總收益				6,544,877
經呈報分部業績	670,940	342,067	5,063	1,018,070
對賬：				
公司支出，淨額				(86,449)
除稅前溢利				931,621

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及 其他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
其他分部資料					
利息收入	41,824	612	17	16	42,469
出售物業、廠房及設備項目之虧損	131	—	—	—	131
提早終止租賃合同之虧損	52	35	—	—	87
金融資產減值／(減值撥回)淨額	38,454	(292)	—	—	38,162
折舊及攤銷	41,419	4,412	—	3,807	49,638
投資物業之公允價值虧損淨額	—	4,790	—	—	4,790
應佔合營公司溢利	538	—	—	—	538
應佔聯營公司溢利	183	—	—	—	183

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元	
經呈報分部收益					
來自外部客戶的收益(附註5)	4,107,712	1,348,162	9,647	5,465,521	
分部間收益	94,207	83,822	—	178,029	
	4,201,919	1,431,984	9,647	5,643,550	
對賬：					
分部間收益對銷				(178,029)	
已報告之總收益				5,465,521	
經呈報分部業績					
	429,484	390,088	4,314	823,886	
對賬：					
公司支出，淨額				(63,340)	
除稅前溢利				760,546	
	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及 其他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
其他分部資料					
利息收入	34,430	269	10	43	34,752
出售物業、廠房及設備項目之虧損	814	—	—	—	814
金融資產減值淨額	867	—	—	—	867
折舊及攤銷	35,550	1,825	—	3,451	40,826
投資物業之公允價值收益淨額	—	2,572	—	—	2,572
應佔合營公司溢利	177	—	—	—	177
應佔聯營公司溢利	193	—	—	—	193

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中國內地：		
華南區	1,912,669	1,760,960
華東區	965,836	825,554
華北區	1,113,150	936,522
北方區	485,487	436,384
西部區	1,159,670	746,898
香港和澳門	5,636,812 908,065	4,706,318 759,203
總計	6,544,877	5,465,521

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中國內地：		
華南區	172,821	158,854
華東區	70,456	71,348
華北區	9,354	10,219
北方區	4,602	14,171
西部區	39,334	11,469
香港和澳門	296,567 29,721	266,061 15,161
總計	326,288	281,222

上述非流動資產資料乃以資產的所在地為基礎，不包括於合營公司及聯營公司的投資、應收關聯公司款項的非即期結餘及遞延稅項資產。

有關主要顧客的信息

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團因向中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，在香港註冊成立的本公司同系附屬公司，股份在聯交所上市)的附屬公司提供物業管理服務及相關增值服務，而賺得相關收益港幣747,665,000元(二零一九年：港幣724,947,000元)；除此以外，於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年，並無個別客戶為本集團貢獻10%或以上的收益。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益

(a) 收益資料明細

貨品或服務

按貨品或服務(即提供物業管理服務、提供增值服務及停車位買賣)劃分的客戶合約收益於所屬的經呈報經營分部(即物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務)確認,來自該等可呈報經營分部的收益的詳情載於財務報表附註4。

收益確認時間

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
在某個時間點	—	300,066	19,003	319,069
隨著時間的推移	4,857,365	1,364,725	—	6,222,090
來自客戶合約的收益總額	4,857,365	1,664,791	19,003	6,541,159
來自其他來源的收益				
— 租金收入	—	3,373	345	3,718
來自外部客戶的總收益	4,857,365	1,668,164	19,348	6,544,877

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分部	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
在某個時間點	—	220,328	9,509	229,837
隨著時間的推移	4,107,712	1,125,107	—	5,232,819
來自客戶合約的收益總額	4,107,712	1,345,435	9,509	5,462,656
來自其他來源的收益				
— 租金收入	—	2,727	138	2,865
來自外部客戶的總收益	4,107,712	1,348,162	9,647	5,465,521

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益(續)

(a) 收益資料明細(續)

地區市場

所有類型的收益都來自中國(包括中國內地、香港及澳門)。

下表顯示本報告期間已確認的收益金額，其已計入報告期初的合約負債中：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已計入報告期初的合約負債中的已確認收益：		
物業管理服務	422,796	387,836
增值服務	19,756	234
	442,552	388,070

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無已確認收益與過往期間已履行或部分履行的履約責任有關(二零一九年：無)。

(b) 履約責任

有關本集團履行客戶合約中責任的資料概述如下：

提供物業管理服務

本集團隨著時間按等於發票權利的金額確認收益，該金額與本集團迄今向客戶履行合約的價值直接相關。本集團隨著時間就所提供的服務開出賬單，款項須於本集團開出繳費單時支付。

向非住戶提供增值服務

與工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控服務有關的履約責任隨著時間在提供服務時履行，款項在開出賬單時支付。

向住戶提供增值服務

履約責任在提供服務時隨著時間履行，惟與租賃協助、房產交易之代理及托管、居家生活服務有關的履約責任在某個時間點提供。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益(續)

(b) 履約責任(續)

停車位買賣

停車位買賣收益在客戶取得停車位的實際管有權或合法所有權時確認。款項按買賣協議條款支付。

於二零二零年十二月三十一日，因固定年期物業管理服務合約而分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價金額為港幣6,695,007,000元(二零一九年：港幣1,595,755,000元)，當中約42%(二零一九年：64%)預期於一年內確認為收益。此外，以上披露的金額並不包括受限的可變代價。

沒有固定年期的物業管理服務合約，一般會在對方通知本集團不再需要該服務時到期，而本集團有權自客戶收取的代價，其金額直接與本集團迄今已向客戶履行的價值對應。本集團已選擇實際權宜方法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

此外，本集團已選擇實際權宜方法，不披露增值服務合約的剩餘履約責任，其合約年期不超過一年。

6. 其他淨收入及收益

本集團的其他淨收入及收益分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	17,825	—
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	33,961	15,572
— 其他政府補助	19,971	14,818
	71,757	30,390
利息收入	42,469	34,752
議價收購收益(附註33)	175	—
其他	6,756	1,012
	121,157	66,154

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 財務費用

本集團的財務費用為租賃負債的利息開支(附註16(b))。

8. 稅前溢利

本集團的稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已售存貨成本*		9,494	5,035
已消耗耗材成本*		372,859	317,799
分包成本*		1,164,218	798,509
能耗成本*		517,172	398,525
物業、廠房及設備項目折舊	14	15,643	15,941
減：計入直接經營成本		(6,916)	(9,832)
		8,727	6,109
使用權資產折舊	16	28,287	21,166
減：計入直接經營成本		(12,328)	(17,062)
		15,959	4,104
無形資產攤銷(計入銷售及行政費用)	17	5,708	3,719
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	16	21,276	15,981
源自賺取租金的投資物業的直接經營成本(包括維修及保養)		273	144
稅項附加費及其他徵費*		28,156	22,079
核數師酬金：			
有關年度審計的審計服務		2,800	3,602
非審計服務		218	458
		3,018	4,060
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9))：			
工資及薪金(附註)		3,140,244	2,689,690
以股份為基礎的付款	31	4,189	4,225
退休金計劃供款(定額供款計劃)(附註)		87,850	173,305
		3,232,283	2,867,220
減：計入直接經營成本		(2,993,788)	(2,545,333)
		238,495	321,887

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 稅前溢利(續)

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
金融資產減值／(減值撥回)淨額：			
貿易應收款及應收保固金	21(c)	18,587	15,963
其他應收款	22(b)	19,575	(15,096)
		38,162	867
出售物業、廠房及設備項目虧損		131	814
提早終止租賃合約虧損		87	—

附註：僱員福利開支(包括工資及薪金和退休金計劃供款)變動包括(i)按中國人力資源和社會保障部所宣佈，在指定時間內僱主的社會保障供款責任可得減免，總金額為港幣132,307,000元(二零一九年：無)；及(ii)本年度在肺炎疫情下從香港及澳門政府收到政府補助金港幣31,351,000元(二零一九年：無)。

* 該等項目計入綜合損益表的「直接經營成本」。

9. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的董事薪酬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
袍金	970	970
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	6,396	4,641
表現相關花紅	12,784	8,746
退休金計劃供款	1,333	816
	20,513	14,203
	21,483	15,173

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 董事薪酬(續)

董事薪酬(按名稱)分析如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元 (附註(a))	表現相關 花紅 港幣千元 (附註(b))	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事：					
張貴清先生*	—	1,804	4,168	386	6,358
楊鷗博士	—	1,447	4,971	552	6,970
龐金營先生	—	1,207	2,908	377	4,492
甘沃輝先生	—	1,938	737	18	2,693
非執行董事：					
顏建國先生*	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
林雲峯先生	250	—	—	—	250
容永祺先生	360	—	—	—	360
蘇錦樑先生	360	—	—	—	360
	970	6,396	12,784	1,333	21,483

* 於二零二零年二月十一日，張貴清先生獲委任為本公司執行董事兼主席，以及顏建國先生辭任本公司非執行董事兼主席。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 董事薪酬(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及			退休金	總計
	袍金	實物福利	表現相關花紅	計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(附註(a))	(附註(b))		
執行董事：					
楊鵬博士	—	1,507	4,919	457	6,883
龐金營先生	—	1,296	3,077	341	4,714
甘沃輝先生	—	1,838	750	18	2,606
非執行董事：					
顏建國先生*	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
林雲峯先生	250	—	—	—	250
容永祺先生	360	—	—	—	360
蘇錦樑先生	360	—	—	—	360
	970	4,641	8,746	816	15,173

附註：

- (a) 本公司若干執行董事可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、當前經濟狀況及市場趨勢而獲發花紅。
- (b) 於年內及過往年度，若干董事根據中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司中介控股公司之一，於中國成立，其股份於上海證券交易所上市)A股受限制性股票激勵計劃獲授中建股份的獎勵A股，以獎勵彼等向本集團提供的服務，有關詳情載於財務報表附註31。該等獎勵股份的公允價值已於歸屬期內在損益中確認，並於各授出日期釐定，而計入本年度及過往年度財務報表的金額已計入上述董事薪酬披露的「薪金、津貼及實物福利」內。
- (c) 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排，亦無董事收取任何酬金作為加入或加入本公司時的誘因或作為失去職位的補償。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三名(二零一九年：兩名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。兩名(二零一九年：三名)非董事最高薪酬員工的年內酬金詳情如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利(附註(b))	3,108	4,470
表現相關花紅	4,756	6,817
退休金計劃供款	347	591
	8,211	11,878

酬金屬於下列幅度之非董事之最高薪僱員數目如下：

	二零二零年	二零一九年
3,500,001港元至4,000,000港元	1	2
4,500,001港元至5,000,000港元	1	1
	2	3

附註：

- (a) 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，該等人士並無因被招攬加入或於加入本公司時收取任何酬金，亦無因離職而取得補償。
- (b) 於年內及過往年度，根據中建股份A股受限制性股票激勵計劃，上述非董事之最高薪酬僱員獲授予中建股份A股之獎勵股份，以獎勵彼等為本集團提供之服務，詳情載於財務報表附註31。該等獎勵股份的公允價值已於歸屬期內在損益中確認，並於相關授出日期釐定，而計入本年度及過往年度財務報表的金額已包括在上述非董事最高薪僱員薪酬披露的「薪金、津貼及實物福利」內。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支

本集團的所得稅分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度：		
香港	889	1,778
澳門	299	624
過往年度超額撥備 — 香港及澳門	(528)	(199)
中國內地	233,633	199,707
過往年度超額撥備 — 中國內地	(11,596)	—
中國預扣所得稅	15,730	17,231
	238,427	219,141
遞延(附註29)	(14,003)	(2,735)
總計	224,424	216,406

附註：

(a) 適用所得稅率

本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	二零二零年 %	二零一九年 %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	25	25

* 根據中國相關稅率及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可按優惠企業所得稅率繳稅。

中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按優惠稅率5%(二零一九年：5%)繳納。

- (b) 就本集團於中國內地成立的附屬公司的若干從事提供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，本集團企業所得稅的撥備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及佣金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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

附註：(續)

- (c) 按本集團大部分業務所在的中國法定稅率計算的除稅前溢利所適用的所得稅開支，與按有效稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利	931,621	760,546
按中國法定稅率25%計算的所得稅開支	232,905	190,137
特定省份的較低稅率	(21,957)	(10,164)
按5%對中國附屬公司宣派的股息徵收預扣稅的影響	15,730	17,231
在香港及澳門經營的附屬公司適用不同稅率的影響	(651)	(460)
對過往期間即期稅項的調整	(12,124)	(199)
合營公司應佔溢利	(134)	(44)
聯營公司應佔溢利	(46)	(48)
毋須繳稅的收入	(7,842)	(322)
不可扣稅開支	3,348	1,343
確認先前未確認的可扣稅暫時差額	(4,322)	—
未確認稅項虧損	20,444	20,812
動用／確認先前未確認的稅項虧損	(1,373)	(1,995)
其他	446	115
年內所得稅開支	224,424	216,406

12. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內股東應佔溢利港幣700,008,000元(二零一九年：港幣537,840,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,286,860,460(二零一九年：3,286,860,460)計算。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度並無發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄而對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 股息

二零二零年及二零一九年已派付股息分別為港幣164,343,000元及港幣138,048,000元。於二零二一年六月三日的股東周年大會將作出提議，就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣4.2仙，總股息金額為港幣138,048,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

	股息宣派 ／建議 港幣千元	已付及列賬於財務報表之股息 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
二零一八年			
末期股息普通股每股港幣2.0仙	65,737		65,737
二零一九年			
中期股息普通股每股港幣2.2仙	72,311		72,311
末期股息普通股每股港幣2.8仙	92,032	92,032	
	164,343		
二零二零年			
中期股息普通股每股港幣2.2仙	72,311	72,311	
末期股息普通股每股港幣4.2仙	138,048		
總計	210,359	164,343	138,048

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	樓宇及租賃 物業裝修 港幣千元	機械及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	家具、裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日：					
成本	15,658	9,270	30,559	100,644	156,131
累計折舊	(4,906)	(5,837)	(22,151)	(66,766)	(99,660)
賬面淨值	10,752	3,433	8,408	33,878	56,471
賬面淨值：					
於二零二零年一月一日	10,752	3,433	8,408	33,878	56,471
收購附屬公司(附註33)	955	—	—	12	967
添置	—	4,822	2,350	16,789	23,961
年內折舊撥備	(115)	(2,561)	(2,126)	(10,841)	(15,643)
出售	—	(4)	(7)	(139)	(150)
重新分類	—	3,581	(2,710)	(871)	—
匯兌調整	704	486	211	1,404	2,805
於二零二零年十二月三十一日	12,296	9,757	6,126	40,232	68,411
於二零二零年十二月三十一日：					
成本	17,413	20,586	28,300	116,182	182,481
累計折舊	(5,117)	(10,829)	(22,174)	(75,950)	(114,070)
賬面淨值	12,296	9,757	6,126	40,232	68,411

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	樓宇及租賃 物業裝修 港幣千元	機械及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	家具、裝置及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日：					
成本	8,677	12,093	43,009	100,983	164,762
累計折舊	(4,900)	(8,406)	(37,232)	(73,289)	(123,827)
賬面淨值	3,777	3,687	5,777	27,694	40,935
賬面淨值：					
於二零一九年一月一日	3,777	3,687	5,777	27,694	40,935
添置	8,482	1,380	5,577	20,530	35,969
年內折舊撥備	(870)	(1,340)	(2,613)	(11,118)	(15,941)
用途改變後轉撥至投資物業(附註)	(482)	—	—	—	(482)
出售	—	(233)	(221)	(2,728)	(3,182)
匯兌調整	(155)	(61)	(112)	(500)	(828)
於二零一九年十二月三十一日	10,752	3,433	8,408	33,878	56,471
於二零一九年十二月三十一日：					
成本	15,658	9,270	30,559	100,644	156,131
累計折舊	(4,906)	(5,837)	(22,151)	(66,766)	(99,660)
賬面淨值	10,752	3,433	8,408	33,878	56,471

附註：於二零一九年，與外部第三方訂立經營租賃時，計入物業、廠房及設備的本集團一幢樓宇的用途已改變，因此該樓宇於用途變更日期轉移至投資物業，及根據獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司所進行的估值，重新計量收益港幣11,986,000元及相關所得稅影響港幣2,989,000元，已於物業重估儲備中確認為其他全面收入。

所採用的估值方法概要及物業估值的主要輸入數據詳情載於財務報表附註15。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日的賬面值		145,898	132,586
添置	(b)	13,944	—
變更用途後轉撥自物業、廠房及設備	(c)	—	12,429
投資物業公允價值(虧損)/收益淨額		(4,790)	2,572
匯兌調整		7,507	(1,689)
於十二月三十一日的賬面值		162,559	145,898

附註：

- (a) 本集團的投資物業包括位於中國的辦公室、零售店、游泳池、住宅物業及停車位。該等物業乃根據經營租約出租予第三方，詳情摘要載於財務報表附註16(a)。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團按代價港幣13,944,000元向中國海外發展的一間附屬公司收購一項物業，構成上市規則第14A章所界定的關連交易。
- (c) 物業從計入物業、廠房及設備的業主自用物業轉撥至投資物業的詳情載於財務報表附註14。
- (d) 本集團的投資物業於二零二零年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司(二零一九年：華坊諮詢評估有限公司)重新估值為合共人民幣137,200,000元(相當於港幣162,559,000元)。本集團的財務團隊每年均會審閱獨立估值師就財務報告的估值，並直接向本集團高級管理層匯報。高級管理層每年至少與估值師討論一次估值假設及估值結果。此外，財務部門亦會審閱獨立估值師發出的估值報告所載的所有主要資料，評估與上年度估值報告相比的物業估值變動，並與獨立估值師討論。

公允價值分級披露

於二零二零年十二月三十一日，本集團所有投資物業的公允價值計量均採用重大不可觀察輸入數據(香港財務報告準則第13號所界定的第3級)。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年，並無轉入或轉出第三級。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(d) (續)

公允價值分級披露(續)

下文列載本集團投資物業估值所採用的估值方法及主要輸入數據的摘要：

描述	估值方法	重大不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
			二零二零年	二零一九年
辦公室	投資法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣37元至 人民幣120元	每平方米每月 人民幣96.3元至 人民幣130元
		歸位收益率	4.5%–5%	4.25%–5%
零售店及游泳池	投資法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣100元至 人民幣400元	每平方米每月 人民幣150元至 人民幣260元
		歸位收益率	4.5%–6.5%	5.75%–6.5%
停車位	直接比較	單位價格	每個停車位 人民幣150,000元 至人民幣 923,000元	每個停車位 人民幣152,000元 至人民幣 840,000元
住宅物業	投資法	現行市場租金	每平方米每月 人民幣47.3元 至人民幣56.6元	每平方米每月 人民幣48.9元至 人民幣54.1元
		歸位收益率	1.4%–1.5%	1.4%–1.5%

應用投資法時乃基於可得自現有租賃的淨租金收入，並妥為計及有關物業的復歸潛力。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。

單獨停車位的現行市場租金及單位價格大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅上升(下降)。歸位收益率單獨大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅下降(上升)。一般而言，對現行市場租金的假設發生變更，租金價值就會發生方向相似的變更，而歸位收益率則會發生相反的變更。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 租賃

(a) 集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排按臨時基準出租其投資物業(附註15)及若干停車位(存貨)。租賃條款一般要求租戶支付保證金。本集團於年內確認的租金收入為港幣3,718,000元(二零一九年:港幣2,865,000元),詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日,本集團根據不可撤銷經營租賃與其租戶訂立的未來期間應收未貼現租賃款項如下:

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	2,874	2,460
一年後但兩年內	1,762	1,368
兩年後但三年內	1,077	574
三年後但四年內	195	405
四年後但五年內	—	203
總計	5,908	5,010

(b) 集團作為承租人

本集團(作為承租人)就多項土地、辦公室、員工宿舍及倉庫簽訂租賃安排。本集團向業主購買租賃土地時已預先支付一筆款項,訂有相應的租期,而根據該等土地租賃條款,本集團將不會持續支付任何款項。各種辦公室、員工宿舍及倉庫的租賃期限一般為1至10年。其他設備的租期一般為12個月或以下及/或個別價值較低。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

(b) 集團作為承租人(續)

使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	1,684	26,182	27,866
添置(附註)	6,499	48,995	55,494
年內折舊撥備	(243)	(20,923)	(21,166)
匯兌調整	243	(781)	(538)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	8,183	53,473	61,656
收購附屬公司(附註33)	1,075	—	1,075
添置	—	37,241	37,241
提早終止租賃合約	—	(1,892)	(1,892)
年內折舊撥備	(559)	(27,728)	(28,287)
匯兌調整	(292)	2,516	2,224
於二零二零年十二月三十一日	8,407	63,610	72,017

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

租賃負債

本集團租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日的賬面值	54,505	26,862
新租賃	37,026	50,096
年內已確認利息增幅	3,161	2,352
付款	(31,332)	(23,841)
提早終止租賃合約	(1,805)	—
匯兌調整	1,851	(964)
於十二月三十一日的賬面值	63,406	54,505
分類為流動負債部分	(24,794)	(22,044)
非流動部分	38,612	32,461

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 租賃(續)

(b) 集團作為承租人(續)

其他租賃資料

就租賃在年內損益中確認的金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債利息(附註7)	3,161	2,352
使用權資產折舊	28,287	21,166
與短期租賃或低價值資產有關的開支	21,276	15,981
提早終止租賃合約的虧損	87	—
於損益中確認的款項總額	52,811	39,499

租賃的現金流出總額披露於財務報表附註34(b)。

17. 無形資產

	電腦軟件 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日：		
成本	18,531	9,493
累計攤銷	(6,874)	(3,261)
賬面淨值	11,657	6,232
賬面淨值：		
於一月一日	11,657	6,232
收購附屬公司(附註33)	4	—
添置	13,979	9,368
年內攤銷撥備	(5,708)	(3,719)
匯兌調整	1,016	(224)
於十二月三十一日	20,948	11,657
於十二月三十一日：		
成本	34,181	18,531
累計攤銷	(13,233)	(6,874)
賬面淨值	20,948	11,657

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 於合營公司的投資

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨值	3,771	3,164

本公司間接持有的本集團合營公司詳情如下：

公司名稱	註冊資本	註冊／營業地點	本集團 擁有權比例 %	主要業務
成都城投中海物業管理有限公司	人民幣10,000,000元	中國	51	房地產管理

本公司董事認為，合營公司對本集團的影響不大。

19. 於聯營公司的投資

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應佔資產淨值	328	145

本公司間接持有的本集團聯營公司詳情如下：

公司名稱	股本	註冊／營業地點	本集團 擁有權比例 %	主要業務
寶松苑物業管理有限公司	港幣100元	香港	25	房地產管理

本公司董事認為，聯營公司對本集團的影響不大。

20. 存貨

本集團的存貨為位於中國內地及持作買賣之停車位。

年內，本集團向同級附屬公司購買停車位使用權，總額為港幣141,732,000元(二零一九年：港幣391,222,000元)(包括增值稅)，其中港幣141,732,000元(二零一九年：港幣181,349,000元)及零(二零一九年：港幣209,873,000元)分別構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易及關連交易。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 存貨(續)

此外，本集團於年內與一間同級附屬公司的聯營公司訂立協議，以收購停車位的使用權，合約總額為港幣101,263,000元(二零一九年：無)，金額包括增值稅，並構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。於二零二零年十二月三十一日，本集團據此協議完成購入停車場的使用權，金額為港幣56,208,000元，且餘下交易尚未完成但已支付訂金付款合共為港幣30,694,000元。

21. 貿易應收款及應收保留金

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收款	(a)	909,016	647,250
應收保留金	(b)	40,256	—
貿易應收款及應收保留金總額		949,272	647,250
減：減值	(c)	(103,137)	(79,688)
		846,135	567,562

附註：

- (a) 貿易應收款為不計息，並源自就按包幹制管理物業提供物業管理服務及增值服務。按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業管理服務協議的條款收取，住戶須在本集團發出繳款通知書時支付。提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。來自停車位買賣業務的收入乃按照相關銷售及購買協議的條款收取。

本集團貿易應收款的信貸期乃經過與按包幹制管理物業的租戶及增值服務的客戶磋商，並按一般商業條款訂立。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一個月內	245,478	155,935
一至三個月	184,391	144,581
三至十二個月	289,185	167,499
一至兩年	64,337	65,440
兩年以上	125,625	113,795
	909,016	647,250

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 貿易應收款及應收保留金(續)

附註：(續)

- (b) 應收保留金有關自提供智能物業管理服務的建築工程所賺取的收益，而就已履行工程收取代價的權利仍以客戶按照服務合約的規定在一定期內達到服務質量為條件。應收保留金於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款，其通常於保修期屆滿日成為無條件。於二零一九年十二月三十一日及於二零一九年一月一日，概無應收保留金，而二零二零年的應收保留金增加，乃由於智能物業管理服務擴張，其為增值服務分部下提供的服務的一部分。

- (c) 年內，貿易應收款及應收保留金之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	79,688	64,778
已確認減值	18,587	15,963
匯兌調整	4,862	(1,053)
於十二月三十一日	103,137	79,688

貿易應收款及應收保留金於各報告日期進行減值分析，使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃根據發票日期，按各年齡組別之貿易應收款及應收保留金之過往信貸虧損經驗之平均數計算。一般來說，如果本集團認為貿易應收款及應收保留金不可收回且不會被強制執行，該等款項會被撇銷。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 貿易應收款及應收保留金(續)

附註：(續)

(c) (續)

下表載列本集團使用撥備矩陣計算之貿易應收款及應收保留金之信貸風險資料，當中賬面總值的賬齡分類按發票日期作出：

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年				
十二月三十一日：				
預期虧損率	1%	10%	71%	11%
賬面總值	740,118	78,339	130,815	949,272
預期信貸虧損	1,874	8,220	93,043	103,137
於二零一九年				
十二月三十一日：				
預期虧損率	1%	13%	61%	12%
賬面總值	468,015	65,440	113,795	647,250
預期信貸虧損	1,498	8,305	69,885	79,688

22. 預付款、按金及其他應收款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
預付款	141,989	87,958
按金	54,483	14,988
代業主支付按酬金制管理物業的款項，扣除預期信貸虧損撥備 (附註(a))	48,309	91,235
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項	102,917	68,754
其他應收款	39,220	38,696
預付款項、按金及其他應收款總額	386,918	301,631
分類為流動資產的部分	(384,565)	(296,091)
非流動部分	2,353	5,540

附註：

- (a) 結餘指在若干特定情況下，就按酬金制管理的物業代物業擁有人支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據本集團的政策，視乎付款的性質，該等代物業擁有人作出的付款必須於固定期限前結付。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 預付款、按金及其他應收款(續)

附註：(續)

(a) (續)

代業主支付按酬金制管理物業的款項(扣除預期信貸虧損撥備)的分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
代業主支付按酬金制管理物業的款項總額	130,446	149,881
減：減值(附註(b))	(82,137)	(58,646)
	48,309	91,235

(b) 年內，代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	58,646	74,429
已確認減值／(減值撥回)	19,575	(15,096)
匯兌調整	3,916	(687)
於十二月三十一日	82,137	58,646

代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值分析，乃通過評估由管理層釐定本集團應收款可收回性時估計的各相關物業管理項目之貼現未來現金流，在各報告日期進行。貼現未來現金流計及多項因素，其中包括過往還款記錄、現有市場狀況及對業主於各報告期末的整體還款能力的前瞻性估計，其中包括對物業管理費、收款率及營運成本等的估計。

(c) 金融資產方面，包括按金、其他應收款以及代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項，於近期均無違約記錄及拖欠款項。於二零二零及二零一九年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘			
貿易性質	(a)	893	231
應收同級附屬公司的結餘			
貿易性質	(a)	129,165	90,220
應收關聯公司(包括同級附屬公司的合營公司及聯營公司)的結餘			
貿易性質	(a)	63,559*	22,838
非貿易性質	(b)	88,894	84,775
		152,453	107,613
應收關聯方的結餘總額		282,511	198,064

* 該等結餘包括向同系附屬公司的聯營公司收購存貨支付的預付訂金總額港幣30,694,000元，更多有關詳情載於財務報表附註20。

附註：

(a) 於報告期末應收關聯方貿易性質的結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	283	80
一至三個月	335	89
三個月以上	275	62
	893	231
應收同級附屬公司的結餘		
一個月內	62,378	35,952
一至三個月	27,583	21,708
三至十二個月	18,782	20,486
一至兩年	12,738	7,003
兩年以上	7,684	5,071
	129,165	90,220

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘(續)

附註：(續)

(a) (續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收關聯公司的結餘		
一個月內	13,926	5,867
一至三個月	33,968	3,348
三至十二個月	10,088	10,251
一至兩年	4,541	2,540
兩年以上	1,036	832
	63,559	22,838

應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司貿易性質款項主要為中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入，其於發出繳款通知書時由相關方支付到期款項。概無就該等結餘計提重大減值虧損，因為並無跡象顯示該等結餘的信貨風險較高，而管理層認為該等應收款於二零二零年十二月三十一日仍屬良好。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團一間附屬公司(作為貸款人)及本集團一間關聯公司(作為借款人)訂立貸款續期協議，以重續貸款人民幣75,026,000元，其為無抵押及按每年4.75%的利率計息，為期三年，於二零二三年十月十八日屆滿。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，就該筆貸款向該關聯公司收取及應收的利息港幣3,778,000元(二零一九年：港幣3,860,000元)於損益確認。

該交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易，其進一步詳情載於日期為二零二零年十月十二日的本公司公告內。

- (c) 近期並無違約記錄及拖欠款項。於二零二零及二零一九年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 現金及銀行結餘

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
定期存款以外的現金及銀行存款	2,935,561	1,614,337
定期存款	770,142	881,356
現金及銀行結餘	3,705,703	2,495,693

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣計價的現金及銀行結餘為港幣3,592,062,000元(二零一九年：港幣2,405,418,000元)。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結售匯管理條例，本集團獲准通過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。
- (b) 銀行存款按照銀行每日存款利率的浮動利率賺取利息。短期定期存款期限為三個月以上，按短期定期存款年利率2.80%至4.10%(二零一九年：2.75%至4.60%)賺取利息。銀行結餘存入信譽良好的銀行，近期無違約記錄。

25. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一個月內	171,054	114,028
一至三個月	74,106	56,445
三至十二個月	90,871	222,734
一至兩年	101,437	31,255
兩年以上	23,645	3,025
	461,113	427,487

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 其他應付款及應計費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
特殊基金(附註)	104,270	95,504
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	845,124	246,986
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	440,535	297,574
應計員工成本	692,958	562,220
就增值稅及其他徵費的應付款	52,791	45,365
其他應付款	146,556	70,767
	2,282,234	1,318,416

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。

27. 預收款及其他按金

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合約負債 — 預收客戶款項	(a)	598,097	451,829
多項已收按金	(b)	336,734	288,261
		934,831	740,090

附註：

(a) 合約負債詳情如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
預收客戶款項	598,097	451,829	393,664

除財務報表附註28所載分類為應付同級附屬公司及關聯公司的結餘外，本集團的合約負債指根據香港財務報告準則第15號，在尚未提供相關服務時由客戶支付的預付款。

二零二零年及二零一九年的合約負債增加乃主要由於新物業管理項目增多。

(b) 多項已收按金主要為本集團持有的抵押品、投標及質保按金。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 應付同級附屬公司及關聯公司的結餘

以下為於報告期間期末時，按發票日期的應收關聯方貿易性質結餘的明細和賬齡分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付同級附屬公司的結餘 — 貿易性質		
一個月內	4,225	4,021
一至三個月	96	20
三至十二個月	610	83
一至兩年	1,235	52
兩年以上	89	—
	6,255	4,176
預收款項(附註)	11,863	156
	18,118	4,332
應付關聯公司(包括同級附屬公司的合營公司及聯營公司)的結餘		
— 貿易性質		
一個月內	765	4,591
一至三個月	451	190
三至十二個月	2,490	169
一至兩年	557	—
兩年以上	222	—
	4,485	4,950
預收款項(附註)	13,784	1,638
	18,269	6,588

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 應付同級附屬公司及關聯公司的結餘(續)

附註：計入應付同級附屬公司及關聯公司款的合約負債詳情如下：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
預收款項：			
— 同級附屬公司	11,863	156	5,916
— 關聯公司	13,784	1,638	2,496
	25,647	1,794	8,412

該等結餘為來自向同級附屬公司及關聯公司提供物業管理服務及增值服務的合約負債，相關服務尚未提供。合約負債結餘取決於相應年內已收的現金。二零二零年應付同級附屬公司及關聯公司款的合約負債增加乃主要由於新物業管理項目增多。

於本報告期間已確認的物業管理服務所得收益港幣118,000元(二零一九年：港幣5,910,000元)及港幣1,258,000元(二零一九年：港幣2,496,000元)分別計入二零二零年一月一日的應付同級附屬公司及關聯公司款結餘。

29. 遞延稅項

在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項資產	38,600	35,006
遞延稅項負債	(18,673)	(31,795)
	19,927	3,211

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項(續)

本集團的遞延稅項資產／(負債)變動(未計及同一稅務機關內的結餘抵銷)如下：

	稅項虧損	金融資產 減值撥備	物業重估及 加速稅項折舊	未使用 年假撥備	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	3,283	29,718	(29,982)	1,159	4,178
扣除自其他全面收益的遞延稅項淨額 (計入物業重估儲備)	—	—	(2,989)*	—	(2,989)
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項淨額	(3,295)	6,014	(125)	141	2,735
匯兌調整	12	(1,109)	384	—	(713)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	34,623	(32,712)	1,300	3,211
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項淨額	—	13,403	(359)	959	14,003
匯兌調整	—	3,088	(375)	—	2,713
於二零二零年十二月三十一日	—	51,114	(33,446)	2,259	19,927

- * 於其他全面收益扣除的計入物業重估儲備的遞延稅項淨額，源自二零一九年將物業從進入物業、廠房及設備的業主自用物業轉撥至投資物業，進一步詳情載於財務報表附註14。

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，由於本公司及若干附屬公司已虧損一段時間，且不太可能可利用該等稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就未使用的稅項虧損港幣304,915,000元(二零一九年：港幣230,753,000元)確認遞延稅項資產。其中，稅項虧損港幣23,904,000元(二零一九年：港幣28,148,000元)將於一至五年內到期。餘下的稅務虧損則可無限期結轉。
- (b) 根據中國企業所得稅法，於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。就本集團而言，在中國成立的附屬公司分派之股息適用稅率為5%，其根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》。

於二零二零年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立之附屬公司原應就本身須受預扣稅規限之未付匯盈利支付之預扣稅確認任何遞延稅項(二零一九年：零)。本公司董事認為，該等附屬公司不大可能於可預見未來分派有關未分派盈利，以及本公司不大可能控制分派的時間以及暫時差額的撥回。於二零二零年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關之暫時差額總額(尚無就此確認任何遞延稅項負債)合共約為港幣1,709,368,000元(二零一九年：港幣1,005,040,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 股本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
法定：		
每股港幣0.001元之30,000,000,000普通股	30,000	30,000
已發行及繳足：		
每股港幣0.001元之3,286,860,460普通股	3,287	3,287

31. A股受限制性股票激勵計劃

於本年度及過往年度，根據中建股份A股受限制性股票激勵計劃，本集團若干僱員（包括若干董事及高級管理人員）就彼等為本集團提供的服務獲授獎勵股份。授出的獎勵股份受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期，期內該等股份不得轉讓，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獎勵股份的其中三分之一。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獎勵股份。於報告期末，中建股份向本集團僱員授出的尚未行使獎勵股份數目如下：

	授出日期	行使價	已授出中建股份的獎勵股份數目	
			二零二零年	二零一九年
A股受限制性股票激勵計劃：				
第二期	二零一六年十二月二十九日	每股人民幣4.866元	1,540,000	1,344,000
第三期	二零一八年十二月二十六日	每股人民幣3.468元	5,850,000	5,580,000
第四期	二零二零年十二月二十三日	每股人民幣3.06元	7,170,000	—
			14,560,000	6,924,000

第二期、第三期及第四期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、每股人民幣2.112元及每股人民幣1.94元，乃使用相關估值技術及重大輸入釐定，包括於授出日期的市價及行使價。

於年內，除因涉及調任自同級附屬公司的董事及員工連同其獎勵股份外，以致就第二期A股受限制性股票激勵計劃額外授出196,000股獎勵股份，以及就第三期A股受限制性股票激勵計劃額外授出270,000股獎勵股份；而第四期A股受限制性股票激勵計劃亦因授出新股而額外授出7,170,000股獎勵股份；除此以外，年內並無其他獎勵股份（二零一九年：無）獲授出或失效。

年內，前述以股份為基礎的付款總開支已於損益確認，並相應計入資本儲備，其金額為港幣4,189,000元（二零一九年：港幣4,225,000元）。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 儲備

- (a) 本集團儲備金額及本年度及過往年度變動列於綜合權益變動表。
- (b) 特別儲備指(i)本集團根據二零一五年進行的集團重組及其他受共同控制業務合併收購的實體的資產淨值；及(ii)本集團就有關收購事項支付的代價之間的差額。
- (c) 資本儲備指中間控股公司承擔的以股份為基礎付款的相關注資(載於財務報表附註31)。
- (d) 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。

33. 業務合併

根據訂約方於二零二零年四月三十日訂立的買賣協議，中海物業管理廣州有限公司(「買方」，本公司間接全資附屬公司)向中海南航建設開發有限公司(「賣方」，為本公司的同級附屬公司中國海外發展之合營公司)收購珠海航空綜合服務有限公司(「珠海航服」)的51%股權，總現金代價為人民幣2,100,000元(相當於約港幣2,277,000元)。珠海航服主要從事在中國提供物業管理服務。

於收購日期收購及承擔的珠海航服可識別資產及負債公允價值如下：

		就收購確認的公允價值
		二零二零年
		港幣千元
	附註	
所收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	14	967
使用權資產	16	1,075
無形資產	17	4
貿易應收款		531
預付款、按金及其他應收款		71
現金及銀行結餘		3,913
貿易應付款		(475)
其他應付款		(1,278)
按公允價值列賬的可識別資產淨值總額		4,808
非控股權益		(2,356)
		2,452
於損益確認的議價收購收益	6	(175)
以現金支付的代價		2,277

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 業務合併(續)

貿易應收款及其他應收款之公允價值約相等於其合約總金額。本公司董事認為，所收購之應收款預期將可全數收回。

本公司董事認為，議價收購收益乃由於本集團與賣方磋商協定交易條款時的議價力度及能力所致。

本集團選擇按珠海航服可識別資產淨值的非控股權益佔比計量於珠海航服的非控股權益。

收購珠海航服的現金流量分析如下：

	二零二零年 港幣千元
現金代價	(2,277)
已收購現金及銀行結餘	3,913
計入投資活動現金流量的有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	1,636

自收購以來，珠海航服對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益及綜合溢利分別貢獻港幣10,501,000元及港幣1,325,000元。

倘合併於年初進行，本集團於年內的綜合收益及綜合溢利將分別為港幣6,548,964,000元及港幣707,876,000元。

34. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

除了附註16所披露的有關提早終止租賃合約添置使用權資產及租賃負債外，本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度概無主要非現金交易的投資及融資活動。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債變動

	租賃負債 港幣千元	應付直接 控股公司款 港幣千元
於二零一九年一月一日	26,862	1,547
以下各項變動：		
— 自融資活動流入	—	4,797
— 自融資活動流出	(23,841)	(6,344)
非現金交易	52,448	—
匯兌調整	(964)	—
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	54,505	—
以下各項變動：		
— 自融資活動流入	—	120
— 自融資活動流出	(31,332)	(120)
非現金交易	38,382	—
匯兌調整	1,851	—
於二零二零年十二月三十一日	63,406	—

35. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
於合營公司的資本投資	3,021	2,881
收購物業、廠房及設備以及無形資產項目	6,626	8,983
	9,647	11,864

36. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該等銀行提供彌償保證，金額分別約為港幣78,815,000元(二零一九年：港幣64,965,000元)及港幣92,394,000元(二零一九年：港幣63,964,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 關聯方披露

下表載列於二零二零年十二月三十一日，屬實體的主要關聯方(定義見香港會計準則第24號(經修訂)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
中國海外發展及其附屬公司	同級附屬公司
中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)及其附屬公司	同級附屬公司
中國海外宏洋集團有限公司及其他關聯方之合營公司及聯營公司	關聯公司

(a) 關聯方交易

除該等財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方有以下重大交易：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中建集團及其附屬公司(不包括中國海外及其附屬公司)			
物業管理收入及增值服務收入 [#]	(i)	82,860	65,885
中國海外及其附屬公司(不包括中國海外發展、 中國建築國際及其附屬公司)			
物業管理收入及增值服務收入 [#]	(i)	2,590	1,229
已付租金 [#]	(ii)	3,989	4,075
其他同級附屬公司			
物業管理收入及增值服務收入 [#]	(i)	749,086	725,855
已付租金及水電費支出 [#]	(ii)	83,954	81,332
關聯公司			
物業管理收入及增值服務收入 [#]	(i)	219,500	153,697

附註：

(i) 物業管理收入及增值服務收入基於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。

[#] 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所定義的關連交易或持續關連交易。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 關聯方披露(續)

(b) 履約擔保

就本集團業務營運，同級附屬公司提供的履約擔保及本集團提供的彌償保證詳情披露於財務報表附註36。

(c) 尚未償還關聯方結餘

本集團尚未償還關聯方結餘詳情披露於財務報表附註23及28。

(d) 主要管理層人員的薪酬

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
短期福利	47,341	36,418
強積金計劃供款	2,843	2,146
向主要管理層人員支付的薪酬總額	50,184	38,564

董事薪酬的更多詳情載於財務報表附註9。

(e) 與中國內地其他國有實體的交易

本集團活躍於為中國各省提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務，而本集團的營商環境充斥中國政府直接或間接擁有或控制的實體。此外，本集團屬中建集團成員之一，而中建集團由中國政府控制。除上文已披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「其他國有實體」)經商，包括但不限於銀行存款及借貸以及水電開支。董事認為，與其他國有實體的交易屬於本集團日常業務過程中進行的活動，而本集團的買賣並未因本集團及其他國有實體最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不利影響。經考慮該等關係的性質，本公司董事認為該等交易概不是重大關聯方交易而須進行單獨披露。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 按類別劃分的金融工具

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的所有金融資產及負債分別分類為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

按攤銷成本列賬的各項金融資產及金融負債，其於報告期末的賬面值載列如下：

按攤銷成本列賬的金融資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收款	805,879	567,562
按金及其他應收款	244,929	213,673
計入應收關聯方結餘的金融資產	251,817	198,064
現金及銀行結餘	3,705,703	2,495,693
	5,008,328	3,474,992

按攤銷成本列賬的金融負債

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應付款	461,113	427,487
計入其他應付款及應計費用的金融負債	2,229,443	1,273,051
計入預收款及其他按金的金融負債	336,734	288,261
計入應付關聯方結餘的金融資產	10,740	9,126
租賃負債	63,406	54,505
	3,101,436	2,052,430

39. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本公司董事認為，須於一年內收取或結算的金融資產及金融負債的公允價值與其賬面值相若，乃主要由於該等金融工具的到期日短，因此，並無披露其公允價值。

本公司董事認為，就其他非流動金融資產及金融負債而言，由於其賬面值與各自的公允價值並無重大差異，故並無披露其公允價值。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括流動資產及流動負債下的貿易應收款、按金及其他應收款、應收直接控股公司款項、應收／(付)同級附屬公司及關聯方款項、貿易應付款、其他應付款及應計費用、租賃負債及現金及銀行結餘。

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。

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3,705,703,000元(二零一九年：港幣2,495,693,000元)有關。管理層定期監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析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9,264,000元(二零一九年：港幣6,239,000元)。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘而承擔現金流量利率風險。

外幣風險

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

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

信貸風險來自本集團的交易對手可能未能履行其於物業管理服務協議、增值服務協議及停車位銷售協議項下的責任。本集團管理層透過監察程序確保採取跟進行動以收回逾期債項，將信貸風險減至最低。此外，本集團於各報告期末檢討每項個別應收款結餘的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。本集團在貿易應收款及應收保留金方面並無集中的信貸風險，其風險分散於多個客戶，例如本集團按包幹制管理的物業的業主以及增值服務的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時性，本集團已採取有效措施，以加強貿易應收款及應收保留金的收債。

下表顯示基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要按逾期資料得出，除非其他可得資料無需付出額外成本或努力)，以及於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的年結階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值。

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期				
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段 港幣千元	第二階段 港幣千元	第三階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應收款及應收保留金	—	—	—	949,272	949,272
按金及其他應收款					
— 正常*	196,620	—	—	—	196,620
— 全面覆蓋*	4,767	—	—	—	4,767
— 非全面覆蓋*	—	125,679	—	—	125,679
應收直接控股公司款項	—	—	—	893	893
應收同級附屬公司款項	—	—	—	129,165	129,165
應收關聯公司款項(貿易)	—	—	—	63,559	63,559
應收關聯公司款項(非貿易)					
— 正常*	88,894	—	—	—	88,894
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	2,935,561	—	—	—	2,935,561
已計入現金及銀行結餘之定期存款 (尚未逾期)	770,142	—	—	—	770,142
	3,995,984	125,679	—	1,142,889	5,264,552

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			
	信貸虧損				
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款及應收保留金	—	—	—	647,250	647,250
按金及其他應收款					
— 正常*	122,438	—	—	—	122,438
— 全面覆蓋*	48,703	—	—	—	48,703
— 非全面覆蓋*	—	101,178	—	—	101,178
應收直接控股公司款項	—	—	—	231	231
應收同級附屬公司款項	—	—	—	90,220	90,220
應收關聯公司款項(貿易)	—	—	—	22,838	22,838
應收關聯公司款項(非貿易)					
— 正常*	84,775	—	—	—	84,775
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	1,614,337	—	—	—	1,614,337
已計入現金及銀行結餘之定期存款 (尚未逾期)	881,356	—	—	—	881,356
	2,751,609	101,178	—	760,539	3,613,326

就貿易應收款按金及其他應收款(當中本集團就減值應用簡化方法)而言,資料於財務報表附註21披露。

本集團其他金融資產的信貸風險,包括應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款項,以及現金及銀行結餘,乃因對手違約而產生,最高風險相等於該等工具的賬面值。

- * 如按金和其他應收款(不包括代表物業業主以委託方式管理物業的付款及應收關聯公司款項(非貿易))並無逾期,且並無資料顯示金融資產在首次確認後,信貸風險會大舉飆升時,彼等的信貸質素被視為「正常」。當現金流量預測中的預期現金流入的淨現值可涵蓋應收款的賬面總值時,代表物業業主以委託方式管理物業的付款的信貸質素被視為「全面覆蓋」。當代表物業業主以委託方式管理物業的付款之信貸風險在首次確認後大舉飆升,而現金流量預測中的預期現金流入的淨現值未能涵蓋應收款的賬面總值時,信貸質素被視為「非全面覆蓋」。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團於管理流動資金風險時監察及維持銀行結餘及現金於管理層視作充足之水平，以為本集團營運提供資金及減少現金流量波動影響。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國內地及香港獲授的未提取借款融資分別為人民幣895,821,000元（相當於約港幣1,061,399,000元）及港幣200,000,000元。於中國內地獲得的銀行借款融資可隨時以人民幣按浮動利率提取，該等融資將於報告期結束後一至三年內到期。於香港獲得的銀行借款融資可隨時以港元提取，年利率為香港銀行同業拆息加1.35%，到期日將按年檢討。

本集團金融負債於報告期末按合約未貼現付款呈列之到期情況如下：

	少於一年 或按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
貿易應付款	461,113	—	—	461,113
其他按金及其他應付款	2,566,177	—	—	2,566,177
租賃負債	27,259	19,176	21,384	67,819
應付同級附屬公司款項	6,255	—	—	6,255
應付關聯公司款項	4,485	—	—	4,485
	3,065,289	19,176	21,384	3,105,849
於二零一九年十二月三十一日				
貿易應付款	427,487	—	—	427,487
其他按金及其他應付款	1,561,312	—	—	1,561,312
租賃負債	22,279	11,485	21,276	55,040
應付同級附屬公司款項	4,176	—	—	4,176
應付關聯公司款項	4,950	—	—	4,950
	2,020,204	11,485	21,276	2,052,965

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 財務風險管理目標及政策(續)**資本管理**

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

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

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

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

41. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本年度的呈列及披露資料保持一致。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,085	2,719
使用權資產	4,777	2,233
附屬公司投資	217,524	167,524
非流動資產總值	224,386	172,476
流動資產		
預付款、按金及其他應收款	1,785	1,866
應收附屬公司款	82,506	82,601
現金及銀行結餘	6,738	24,244
流動資產總值	91,029	108,711
流動負債		
其他應付款及應計費用	34,394	20,771
租賃負債	3,577	2,691
應付同級附屬公司款	768	743
應付附屬公司款	89,402	102,930
應付所得稅	16,588	8,611
流動負債總值	144,729	135,746
流動負債淨值	(53,700)	(27,035)
總資產減流動負債	170,686	145,441
非流動負債		
租賃負債	1,204	—
資產淨值	169,482	145,441
權益		
已發行股本	3,287	3,287
儲備(附註)	166,195	142,154
權益總額	169,482	145,441

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備概要如下：

	資本儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	1,251	179,708	180,959
年內溢利及年內全面收益總額	—	95,018	95,018
中介控股公司就以股份為基礎之付款作出之 注資(附註31)	4,225	—	4,225
二零一八年末期股息(附註13)	—	(65,737)	(65,737)
二零一九年中期股息(附註13)	—	(72,311)	(72,311)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年 一月一日	5,476	136,678	142,154
年內溢利及年內全面收益總額	—	184,195	184,195
中介控股公司就以股份為基礎之付款作出之 注資(附註31)	4,189	—	4,189
二零一九年末期股息(附註13)	—	(92,032)	(92,032)
二零二零年中期股息(附註13)	—	(72,311)	(72,311)
於二零二零年十二月三十一日	9,665	156,530	166,195

43. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二一年三月二十五日批准及授權刊發。

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(摘錄自截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及年報)載列如下：

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	6,544,877	5,465,521	4,177,531	3,373,313	3,296,695
直接經營成本	(5,349,433)	(4,375,097)	(3,327,206)	(2,570,458)	(2,529,479)
毛利	1,195,444	1,090,424	850,325	802,855	767,216
其他淨收入及收益	121,157	66,154	48,606	47,839	29,650
投資物業公允價值(虧損)/收益淨額	(4,790)	2,572	4,345	6,930	769
銷售及行政費用	(339,588)	(395,755)	(336,809)	(403,153)	(467,263)
金融資產(減值)/減值撥回淨額	(38,162)	(867)	(6,987)	(16,466)	15,349
經營溢利	934,061	762,528	559,480	438,005	345,721
財務費用	(3,161)	(2,352)	(3,239)	(8,910)	(6,963)
應佔合營公司溢利	538	177	—	—	—
應佔聯營公司溢利	183	193	200	161	161
除稅前溢利	931,621	760,546	556,441	429,256	338,919
所得稅費用	(224,424)	(216,406)	(148,949)	(121,715)	(104,607)
年內溢利	707,197	544,140	407,492	307,541	234,312
以下各項應佔：					
本公司股東	700,008	537,840	403,189	307,112	237,529
非控股權益	7,189	6,300	4,303	429	(3,217)
	707,197	544,140	407,492	307,541	234,312
本公司股東應佔每股盈利					
基本及攤薄(港仙)	21.30	16.36	12.27	9.34	7.23

五年財務概要(續)

綜合財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	68,411	56,471	40,935	34,924	38,744
投資物業	162,559	145,898	132,586	106,083	66,641
使用權資產	72,017	61,656	—	—	—
無形資產	20,948	11,657	6,232	5,419	—
預付土地租金支出	—	—	1,458	1,965	3,206
合營公司的權益	3,771	3,164	—	—	—
聯營公司的權益	328	145	552	352	191
可供出售金融資產	—	—	—	—	1,120
應收關聯公司款	88,894	—	85,842	90,393	—
預付款	2,353	5,540	—	—	—
遞延稅項資產	38,600	35,006	26,427	29,510	23,144
	457,881	319,537	294,032	268,646	133,046
流動資產					
存貨	606,471	418,408	37,142	9,664	9,899
貿易應收款及應收保留金	846,135	567,562	416,976	377,487	300,572
預付款、按金及其他應收款	384,565	296,091	236,568	133,368	100,334
預付土地租金支出	—	—	226	301	404
應收直接控股公司款	893	231	384	96	57
應收同級附屬公司款	129,165	90,220	150,670	53,703	117,285
應收關聯公司款	63,559	107,613	32,806	11,056	107,887
預付所得稅	—	—	—	39	871
現金及銀行結餘	3,705,703	2,495,693	2,398,559	2,711,107	2,417,288
	5,736,491	3,975,818	3,273,331	3,296,821	3,054,597
流動負債					
貿易應付款	461,113	427,487	432,691	468,169	363,139
其他應付款及應計費用	2,282,234	1,318,416	1,176,285	1,127,310	991,940
預收款及其他按金	934,831	740,090	670,591	651,660	505,696
租賃負債	24,794	22,044	—	—	—
應付直接控股公司款	—	—	1,547	1,417	651
應付同級附屬公司款	18,118	4,332	8,822	57,488	47,102
應付關聯公司款	18,269	6,588	2,496	3,794	26,238
應付所得稅	213,422	177,439	118,286	108,467	111,365
	3,952,781	2,696,396	2,410,718	2,418,305	2,046,131
流動資產淨值	1,783,710	1,279,422	862,613	878,516	1,008,466
總資產減流動負債	2,241,591	1,598,959	1,156,645	1,147,162	1,141,512

五年財務概要(續)

綜合財務狀況(續)

	於十二月三十一日				
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債					
租賃負債	38,612	32,461	—	—	—
遞延稅項債務	18,673	31,795	22,249	16,029	10,283
銀行借貸	—	—	—	265,000	310,000
	57,285	64,256	22,249	281,029	320,283
資產淨值	2,184,306	1,534,703	1,134,396	866,133	821,229
權益					
本公司股東應佔權益					
已發行股本	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287
儲備	2,145,544	1,510,586	1,121,902	857,468	813,356
	2,148,831	1,513,873	1,125,189	860,755	816,643
非控股權益	35,475	20,830	9,207	5,378	4,586
權益總額	2,184,306	1,534,703	1,134,396	866,133	821,229

主要物業及物業權益詳情

(a) 持作投資的物業

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

主要物業及物業權益詳情(續)

(a) 持作投資的物業(續)

	用途	租賃業權／ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國上海市黃浦區瑞金南路1號海興廣場 4樓D5及D6-2室	辦公室	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區打浦路8號海華商廈2樓C2室	零售	租賃業權	100%
中國上海市徐匯區欽州南路8弄23及25號 中海馨園1樓01及02室及-1及1樓游泳池	零售	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市天河區中海康城花園 鈴蘭街1號20樓2001室	住宅	租賃業權	100%
中國重慶市江北區建新南路 1號中信大廈7樓	辦公室	租賃業權	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(b) 持作存貨的物業

	用途	租賃業權／ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國遼寧省大連市沙河口區金盾路 中海天賦山的88個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國山東省青島市市北區杭州路28號 中海臨安府的88個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省汕頭市龍湖區中信海濱花園 的154個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市嘉定區德園路1259弄溪岸瀾庭的 157個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市河西區黑牛城道與洞庭路交口的 天津四信里的1,208個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市河西區黑牛城道與洞庭路交口的 天津五福里的570個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市濱海新區塘沽京津塘高速公路與 威海路交口的天津濱海壹號的146個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市中海譽城 — 北苑洋房的 2,899個停車位	停車場	租賃業權	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權／ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國沈陽市于洪區中海城的1,333個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市石景山區城興街85號院 金壘公館的76個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市石景山區城興街65號院 長安雅苑的23個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市石景山區古盛路36號院 金鑫閣的124個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國西安市未央區廣寧路、滄灞生態區酒十路 與玄武東路交會處東北角的51個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國銀川市金鳳區六盤山路、塔渠街中海國際社區 的713個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國呼和浩特市賽罕區包頭大街中海藍灣的 486個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國呼和浩特市賽罕區豐州路中海凱旋門的 43個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國佛山市南海區八東路1號中海錦城的 790個停車位	停車場	租賃業權	100%

中海物業集團有限公司

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室

電話：2988 0600

傳真：2988 0606

www.copl.com.hk

