



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

Stock Code 股份代號 : 2669



物有所依 業有所託

PROPERTY ASSETS TO BE ENTRUSTED

2018

INTERIM REPORT

中期報告



目錄

2	公司資料
4	主席報告書
14	管理層討論與分析
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
28	簡明財務報表附註
53	企業管治及其他資料
58	股東資料



CONTENTS

59	Corporate Information
61	Chairman's Statement
71	Management Discussion & Analysis
77	Condensed Consolidated Income Statement
78	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
79	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
81	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
83	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
85	Notes to the Condensed Financial Statements
110	Corporate Governance and Other Information
115	Information for Shareholders



公司資料

董事會

主席兼非執行董事

顏建國(主席)

執行董事

楊鷗(行政總裁)

(於2018年3月22日獲委任)

王琦(副主席兼行政總裁)

(於2018年3月22日辭任)

龐金營(於2018年8月22日獲委任)

羅肖(於2018年8月22日辭任)

史勇(於2018年8月22日辭任)

甘沃輝

獨立非執行董事

林雲峯

孫國林

容永祺

委員會

審核委員會

容永祺(主席)

林雲峯

孫國林

提名委員會

顏建國(主席)

林雲峯

孫國林

容永祺

薪酬委員會

孫國林(主席)

顏建國

林雲峯

容永祺

公司秘書

單麗蘭(於2018年5月12日獲委任)

梁艷如(於2018年5月12日辭任)

授權代表

顏建國

楊鷗(於2018年3月22日獲委任)

龐金營(顏建國的替任代表)

(於2018年8月22日獲委任)

羅肖(顏建國的替任代表)

(於2018年8月22日辭任)

甘沃輝(楊鷗的替任代表)

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座7樓703室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

網站：www.copl.com.hk

香港分行辦事處

香港灣仔

軒尼詩道139號及駱克道138號

中國海外大廈19樓

電話：(852) 2823 7088

傳真：(852) 3102 0683

網站：www.copl.com.hk

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

法律顧問

有關香港法律：
孖士打律師行

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

(按英文字母順序)

交通銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司

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

2018年財務日誌

中期業績公告	8月22日
中期股息除淨日	9月17日
中期股息記錄日	9月20日
中期股息派發日	10月5日

投資者關係及公關聯繫

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：copl.ir@cohl.com

緒言

本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。秉承以客為本之經營策略，透過與發展商及物業用戶的長期伙伴關係，我們成功贏取其肯定及支持，為中、港、澳地區提供優質物業管理服務。憑藉「中海物業」之強大品牌效益，本集團及時把握商機、加強資源運用及配置以應對業務風險，並作出多元化的業務擴張，在地域覆蓋及業務體量上持續發展。

於二零一八年六月三十日，本集團之物業管理業務為分佈於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)的73個城市及地區共662個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達131.7百萬平方米，聘用員工30,348人。在管項目類別包括中、高端住宅／商業樓宇、商業綜合體、酒店及政府物業。

本集團多元化之業務除優質基本物業管理服務，例如：設施設備維修及保養、清潔及綠化管養、安全管理等令物業保值增值，維護物業口碑之專業服務外，同時提供完善之房地產開發全程物業管理服務方案，包括產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控、諮詢服務等。透過良好之物業管理服務，有助奠定我們與服務社區緊密之信任關係，促進我們擴展基於移動互聯網平台的客戶資產運營和生活服務運營，以發掘其潛在之龐大社區人口消費能力。

業績回顧

截至二零一八年六月三十日止期間，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加2.7%或3.4百萬平方米至131.7百萬平方米。期內，接獲新增／續約之物業管理合約額約達港幣304.4百萬元，而於二零一八年六月三十日之有指定到期日的物業管理服务之未完成合約總額則約為港幣1,980.1百萬元。

本集團於過去六個月的營業額為港幣1,906.9百萬元，較去年同期營業額港幣1,592.1百萬元(因去年完成收購後重新表述)上升19.8%。本期經營溢利為港幣315.7百萬元(二零一七年：港幣227.0百萬元(重新表述))，升幅達39.0%。而本公司擁有人應佔溢利為港幣220.8百萬元，較二零一七年同期之港幣159.3百萬元(重新表述)上升38.6%。每股基本盈利為港幣6.72仙(二零一七年：港幣4.85仙(重新表述))，增長38.6%。股東權益平均回報率為46.7%(二零一七年：36.0%(重新表述))。

經營前景

整體經濟

全球經濟環境波譎雲詭，政治環境中之博弈對經濟體間之影響趨於明顯。中美貿易糾紛升級，保護主義之抬頭為初露曙光之復甦環境帶來暗湧。而隨着美國各項經濟指標陸續改善，美國聯儲局自二零一六年底開展加息步伐，每次加息1/4厘，至去年底共加息四次，今年半年內又再加息兩次，可見未來，升勢持續。而且美國將繼續穩步推進其縮減資產負債表規模，令國際資金流向逆轉情況更加嚴重。



主席報告書(續)

經營前景(續)

整體經濟(續)

面對嚴峻之外圍環境，中國的穩健金融政策為經濟環境的穩定提供了有利的保障，適度的定向降準，在保持去槓桿減低系統性金融風險之餘，仍對特定市場賦予足夠的流動性。作為全球第二大經濟體，國內生產總值較去年同期上升6.8%，處於國家制定全年目標6.5%之合理區間。雖然國際間貿易磨擦對經濟增長短期內可能產生一定影響，但長遠而言，在堅定不移的結構性改革宗旨下，按照穩中求進邁向高質量發展的新方向，堅持市場規律的供求力量以調配資源，加強科技創新及優化傳統企業，定必突破困局，並促使經濟平穩健康發展。

物業管理

伴隨國民經濟的蓬勃發展，民眾可支配收入增加，各類消費需求旺盛，以新中產為代表的中堅消費群體正在形成，並深刻地影響著諸多行業，同時為物業行業迎來了不可多得的发展機遇。而社區作為消費入口、社交入口的價值正在突顯，且呈現不可替代的獨特優勢，物業企業基於社區管理權，日常有著大量和客戶頻密接觸的機會，能夠近距離的瞭解客戶需求，獲得客戶信任，因此產生了諸多機會。

經營前景(續)

物業管理(續)

但物業企業嘗試多元化而涉足的領域，很可能是存在多年、早已形成格局的成熟行業，如房屋經紀、家居裝修，或者是面臨諸多競爭，且其中不乏互聯網巨頭的所謂新興細分行業，如新零售，無論如何均會遭遇圍追堵截的局面。同樣，行業外的潛在對手，也會借助各種手段滲透到社區當中，和物業企業正面競爭。所以，如何尋找差異化，發揮優勢，決定著物業企業走向多元化的最終生存境況。

目前傳統服務依然是絕大多數企業的主要收入來源，這部分業務依然面臨著巨大的經營壓力，如何通過服務品質的保持和提升，贏得客戶信任，從而謀求更多的服務溢價，真正做到「優質優價」，依然是物業企業應該思考的首要問題。物業行業面臨著生產要素價格特別是人工成本的巨大挑戰，且短期內看不到緩解的趨勢，唯有通過精細化管控、資訊化提效、部分業務環節外包等手段來對沖，降本增效成為企業核心生存能力。

與此同時，行業整合加劇，頭部企業的市佔率快速上升，市場拓展成為物業企業的必要手段。未來，行業必然分層，超大型企業依靠規模優勢、品牌優勢，將獲得更多的競爭資源，經營模式和盈利模型同中小型企業必然不同，大者恒大、強者恆強將成為行業規律。



主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略

本集團成立以來，通過三十餘年的努力與深耕，建立了強大的品牌和市場領先地位，面對城鎮化、現代化進程帶來的發展機遇，房地產、基建業的持續強勁表現，以及政府和行業的相關政策配套的逐步完善和放開，本集團堅定信心，將通過以下策略達到業務持續增長的目標：

一、充分整合資源優勢、持續有品質的規模擴張

本集團充分認識到目前行業競爭焦點之一是企業規模，因此積極拓展市場、提高市佔率，充分發揮自身的品牌優勢與系統內資源優勢，同時抓住社會變革、行業整合的機遇，通過靈活多變的方式，深耕內地主要城市，積極進入三四線城市，擇機進入發達國家優質城市，並在穩固中高端住宅領域的基礎上，拓展更多的物業形態，在寫字樓、產業園區、學校、醫院、市政設施等方面積極尋找機會。

經營前景(續)

集團策略(續)

二· 打造針對開發商與機構客戶的全鏈條服務價值鏈

本集團憑藉多年來服務各類客戶的豐富經驗，借機拓展多個業務領域，針對開發商、物業公司、機構客戶等群體，提供房地產開發全鏈條、全週期的服務，從專案開發前期的工程設計諮詢、銷售代理、賣場服務、持有型物業招商，到中後期的交付前工程查驗、維修協助、工程設計及施工，再到專案交付後的設備設施維修保養、商業專案運營等，實現真正的全方位服務，和客戶形成長期穩定的合作關係，深度開發房地產開發全生命週期中物業服務的價值點。

三· 提供多元服務體驗，生活品質與物業價值雙提升

面對廣大業主消費需求的巨大商機，本集團提供多元化的增值服務，例如：租售經紀、託管、新居裝修、舊屋翻新與功能改造、清潔家政、零售團購、旅遊休閒、教育培訓、健康養老等服務，營建美好社區生活。針對社區的公共資源，如廣告媒體，提供專業化招商運營，實現社區公共資產的保值增值。



主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

四· 積極利用新科技和資訊化手段，降本增效

本集團積極追隨科技趨勢，利用物聯網、智慧硬體技術，打造智慧社區，如智慧停車場、智慧門禁、智慧設備監控等，使業主更加安全便捷，也使一線員工的日常工作更加高效；利用互聯網技術，打造線上線下，成為業主連結物業公司、鄰居、各類服務資源的入口，實現業主的數位化生活；利用新能源技術，改造專案的能源使用方式，如節能燈的廣泛推廣，以優化能耗和成本，保護生活環境；利用資訊化手段，提高業務管理、溝通的效率，實現量化可控，間接降低運營成本。本集團一系列的研發成果，為企業資訊化建設和更優質的服務輸出打下了堅實的科技基礎。

經營前景(續)

集團策略(續)

五· 注重服務品質、追求客戶滿意度、營造口碑

本集團將品質管理作為企業的核心競爭力之一，持續構建以客戶研究為基礎、以客戶滿意度為導向的服務價值創造體系，圍繞客戶體驗感受，識別客戶關鍵觸點和關鍵時刻(Moment of Truth)，以物業管理服務產品設計理念，對服務提供系統進行優化設計，包括創新服務模式、完善服務產品細節、優化服務流程，不斷提高服務及時性和效率，實現服務的「可知、可感、可辯、可驗」，同時豐富了品控的工具手段，提高了品控的效率和效果，進一步保證了服務品質的穩定性。本集團堅持引入協力廠商服務評價，如協力廠商客戶滿意度調研及神秘顧客調研，保證物業管理及服務的水準保持行業領先。



主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

六· 為本集團長遠發展提供強有力的人力資源保障

我們積極搭建並持續優化、完善人才選、用、育、留體系，幫助本集團持續不斷補充和培育優秀人才，以支持業務的長遠健康發展。招聘上加強僱主品牌建設，通過「管培生」校園招聘、「海納」社會精英招聘、高端人才獵挖計畫等積極吸納高校優秀畢業生和行業優秀人才；通過軍企合作，接納退伍軍人，既解決社會需要又滿足自身隊伍素質的提升需要；同時，通過校企合作，如雄安職校合作辦學、專業院校「中海班」定制等合作模式，培養物業管理專業人才，作為本集團專業隊伍人才儲備的重要蓄水池。人才培養方面，本集團建立了多層次、立體化的人才培養體系，根據不同員工的素質特性和職業發展階段，設計相應的人才分類分層培養計畫，從潛質人才啟航計畫、梯隊人才遠航計畫、後備人才領航計畫到高管加速計畫，以及專業化的匠才體系打造，形成覆蓋員工職業發展全生命週期的培養體系，助力員工職業向上發展。

經營前景(續)

集團策略(續)

七· 踐行社會責任

本集團對自身社會責任體會深刻，努力承擔社會期許，積極參與社會公益建設。二零一八上半年集團大型品牌活動「綠動中海•環保嘉年華」中，全國共舉辦390餘場活動，業戶總參與人數累計超過14萬人次，其中累計開展公益活動44場次，本集團攜手廣大業戶一道共同踐行綠色環保生活方式、共獻愛心共用溫暖。積極投身「希望小學愛心行」、「鄉村校園公益行」、「特殊兒童關愛」、「粉紅之家女性關愛」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，用切實行動踐行社會責任。

展望未來，我們認為行業迎來了蓬勃發展的歷史機遇，本集團將始終堅持初心、志存高遠，堅持「物有所依、業有所托」的理念，堅持價值觀，實現股東價值、客戶價值、員工價值、社會價值的共贏共生！

致謝

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

顏建國先生

主席兼非執行董事

香港，二零一八年八月二十二日



管理層討論與分析

業務回顧

收益及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。於二零一八年上半年，我們所管理的建築面積較去年底上升2.7%，而較去年同期的在管面積(重新表述)則上升8.3%至131.7百萬平方米，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

如去年年報所述，本集團去年以代價人民幣190.0百萬元(相等於當時約港幣228.9百萬元)收購於中國內地從事物業管理業務之約120項物業管理合約(「收購事項」)以擴展其地域覆蓋及業務體量。根據會計準則，綜合財務報表以合併會計法列賬，猶如收購事項中被收購公司自始已被本集團合併。因此，截至二零一七年六月三十日止六個月的比較數據因而需重新表述。

截至二零一八年六月三十日止六個月，整體收益上升19.8%至港幣1,906.9百萬元，而去年同期為港幣1,592.1百萬元(重新表述)，升幅主要來自於：(i)我們在管面積的上升；(ii)增值服務內容進一步的擴展；及(iii)於過往十二個月，人民幣兌港元平均升值的影響。

受惠於收購事項之協同效應，直接經營成本升幅為19.2%，稍低於收益上升速度，由二零一七年的港幣1,156.6百萬元(重新表述)增加至本期的港幣1,378.5百萬元。因此，毛利較去年同期增加21.3%至本期的港幣528.3百萬元(二零一七年：港幣435.5百萬元(重新表述))。於截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利率稍為增進至本期的27.7%，去年同期為27.4%(重新表述)。

業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

其他淨收入及收益上升27.9%至港幣24.0百萬元(二零一七年:港幣18.8百萬元(重新表述)),其中,來自利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻分別為港幣19.6百萬元及港幣3.7百萬元(二零一七年:分別為港幣16.3百萬元(重新表述)及港幣2.3百萬元(重新表述))。利息收入上升,主要受惠於較去年同期為高之平均現金水平及更有效之庫務資金管理。

期內,持續優化資產配置,再有部分自用物業轉作收租用途,而本期投資物業之公允價值變動收益為港幣3.6百萬元(二零一七年:港幣4.2百萬元)。因此,投資物業帳面值由去年年底的港幣106.1百萬元上升至本期的港幣137.1百萬元。

扣除本期的銷售及行政費用港幣240.3百萬元(二零一七年:港幣231.5百萬元(重新表述))後,經營溢利上升39.0%至港幣315.7百萬元(二零一七年:港幣227.0百萬元(重新表述))。在加強增值服務推廣之同時,亦頗得益於收購事項之協同效應。銷售及行政費用升幅溫和並遠低於規模增長帶動收益上升所達致之規模效益。

總結,截至二零一八年六月三十日止六個月,本公司擁有人應佔溢利較去年同期上升38.6%,達港幣220.8百萬元(二零一七年:港幣159.3百萬元(重新表述))。

分部資料

物業管理服務

於截至二零一八年六月三十日止六個月,物業管理服務收益佔總收益之92.9%(二零一七年:93.7%(重新表述)),較去年同期增加18.8%至港幣1,771.6百萬元(二零一七年:港幣1,491.5百萬元(重新表述))。物業管理服務收益上升主要來自於:(i)我們在管面積的上升;及(ii)於過往十二個月,人民幣兌港元平均升值的影響。



管理層討論與分析(續)

分部資料(續)

物業管理服務(續)

於截至二零一八年六月三十日止六個月，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85.5%及7.2%(二零一七年：分別佔85.2%(重新表述)及7.0%(重新表述))。其他物業管理服務，包括(為物業發展商提供)交付前服務及協助入伙服務，佔分部收益餘下之7.3%(二零一七年：7.8%(重新表述))。

本期物業管理服務分部毛利率為26.4%(二零一七年：25.4%(重新表述))。因此，於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部的毛利比去年同期上升23.1%，達港幣467.0百萬元(二零一七年：港幣379.3百萬元(重新表述))。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本期物業管理服務分部利潤上升53.8%至港幣284.6百萬元(二零一七年：港幣185.1百萬元(重新表述))。分部業績的改善亦部分由於收購項目之協同效應及規模增長帶動之規模效益，同時，較去年同期為高之平均現金水平及更有效之庫務資金管理亦令利息收入上升。

增值服務

於截至二零一八年六月三十日止六個月，增值服務分部收益佔總收益的7.1%(二零一七年：6.3%(重新表述))，較去年同期增加34.3%至港幣135.2百萬元(二零一七年：港幣100.7百萬元)。客戶對我們傳統物業管理服務的認可及滿意度，有利於擴大我們的社區租賃、銷售及其他服務予我們所管理物業的住戶及租戶，從而提升客戶的生活品質。我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及社區租賃、銷售及其他服務業務的營銷渠道變得更多元化。這些服務涵蓋(i)自有資產經營，包括自有產權房產、車位的經營等；(ii)客戶資產經營服務，包括業主資產經紀服務、公共資源租賃協助服務等；及(iii)客戶生活服務，包括圍繞客戶生活品質提供的購物、到家、旅遊等其他服務等。

分部資料(續)

增值服務(續)

盈利方面，其他增值服務如客戶生活服務及客戶資產經營服務表現理想，彌補了擴大服務及產品範圍後對平均毛利率之負面影響(二零一八年：45.3%；二零一七年：55.8%)。整體而言，增值服務的毛利由二零一七年上半年的港幣56.2百萬元增加至二零一八年上半年的港幣61.3百萬元。

本期間增值服務之分部利潤，於計入其他分部費用(包括推廣銷售費用及提升線上線下平台及智能化措施的建設成本)後，較去年同期輕微上升0.2%，達港幣51.6百萬元(二零一七年：港幣51.5百萬元)。

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，保持充足的現金水平。於二零一八年六月三十日，流動資產淨值為港幣764.6百萬元(於二零一七年十二月三十一日：港幣873.9百萬元)。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已全數償還所有銀行貸款共港幣265.0百萬元，而有關貸款之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.88%。同時，銀行結餘及現金較去年年底下跌18.8%至港幣2,200.6百萬元(於二零一七年十二月三十一日：港幣2,711.0百萬元)，其中人民幣佔93.2%，而港幣／澳門幣則佔6.8%。



管理層討論與分析(續)

匯率波動風險

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，亦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。

資本開支

於截至二零一八年六月三十日止六個月，資本開支(主要為新添之裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備及軟件系統)為港幣10.8百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

如同二零一八年七月十一日之公告披露，於當日，本公司一間全資附屬公司 – 深圳市興海投資有限公司作為買方，與該等賣方(由中國海外發展有限公司擁有的該等附屬公司 – 青島中海盛興房地產有限公司及大連中海興業房地產開發有限公司)訂立買賣協議，買方同意承擔分別位於青島及大連的住宅開發項目的停車位的使用權，代價分別為約人民幣10.5百萬元(相等於約港幣12.4百萬元)及人民幣15.2百萬元(相等於約港幣18.0百萬元)。

管理層討論與分析(續)

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃(續)

除上述披露者外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團於日常業務過程中，需要就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為港幣71.9百萬元。

除上文所披露外，於二零一八年六月三十日，我們並無重大或然負債。

僱員

於二零一八年六月三十日，本集團僱用約30,348名員工(於二零一七年十二月三十一日：30,014)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零一八年六月三十日止六個月，總員工成本約港幣1,048.5百萬元(二零一七年：港幣903.3百萬元(重新表述))。

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

簡明綜合收益表

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一七年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
收益	5	1,906,855	1,592,148
直接經營成本		(1,378,516)	(1,156,633)
毛利		528,339	435,515
其他淨收入及收益	7	24,026	18,792
投資物業公允價值變動的收益		3,630	4,216
銷售及行政費用		(240,343)	(231,486)
經營溢利		315,652	227,037
應佔聯營公司溢利		80	77
財務費用	8	(3,239)	(4,551)
除稅前溢利	6, 9	312,493	222,563
所得稅費用	10	(88,306)	(64,159)
期內溢利		224,187	158,404
以下人士應佔：			
本公司擁有人		220,823	159,285
非控股權益		3,364	(881)
		224,187	158,404
		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本及攤薄		6.72	4.85

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
期內溢利	224,187	158,404
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益的項目：		
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之 物業重估盈餘	21,503	13,131
其後將可能會重新分類至損益的項目：		
換算本公司附屬公司的滙兌差額	(10,453)	26,784
	11,050	39,915
期內全面收益總額	235,237	198,319
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	232,056	199,071
非控股權益	3,181	(752)
	235,237	198,319

簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		137,107	106,083
物業、廠房及設備	13	34,919	34,924
無形資產	13	6,600	5,419
預付土地租金支出		1,590	1,965
聯營公司的權益		432	352
應收關聯公司款		89,317	90,393
遞延稅項資產		33,168	29,510
		303,133	268,646
流動資產			
存貨		9,614	9,664
貿易及其他應收款	14	719,207	467,253
按金及預付款		54,415	40,486
預付土地租金支出		280	301
應收直接控股公司款		158	96
應收同級附屬公司款		46,608	49,486
應收關聯公司款		25,498	11,056
預付稅金		-	39
銀行結餘及現金		2,200,625	2,711,015
		3,056,405	3,289,396
流動負債			
貿易及其他應付款	15	1,472,173	1,592,755
預收款及其他按金		609,566	651,660
應付直接控股公司款		1,558	1,417
應付同級附屬公司款		49,174	57,488
應付關聯公司款		4,155	3,794
稅項債務		155,225	108,346
		2,291,851	2,415,460

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值		764,554	873,936
總資產減流動負債		1,067,687	1,142,582
非流動負債			
遞延稅項負債		22,003	16,029
銀行借貸	16	—	265,000
		22,003	281,029
資產淨值		1,045,684	861,553
資本及儲備			
股本	17	3,287	3,287
儲備		1,033,875	852,888
本公司擁有人應佔權益總額		1,037,162	856,175
非控股權益		8,522	5,378
權益總額		1,045,684	861,553

簡明綜合權益變動表

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總額	
	股本	滙兌儲備	資本儲備	中國 法定儲備	特別儲備	其他物業 重估儲備	保留溢利			小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一七年一月一日，如前所列報 (經審核)	3,287	(52,209)	-	35,783	18,138	-	723,130	728,129	-	728,129
收購中信誠收購物業管理集團(附註3)	-	(11,907)	-	4,634	98,036	-	(2,249)	88,514	4,586	93,100
於二零一七年一月一日，已重列(經審核)	3,287	(64,116)	-	40,417	116,174	-	720,881	816,643	4,586	821,229
期內溢利	-	-	-	-	-	-	159,285	159,285	(881)	158,404
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之 物業重估盈餘	-	-	-	-	-	13,131	-	13,131	-	13,131
換算本公司附屬公司的滙兌差額	-	26,655	-	-	-	-	-	26,655	129	26,784
期內全面收益總額	-	26,655	-	-	-	13,131	159,285	199,071	(752)	198,319
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付的注資(附註9)	-	-	323	-	-	-	-	323	-	323
就中海物業集團收購事項前收購從事 物業管理業務的公司(附註3)	-	-	-	-	(17,489)	-	-	(17,489)	-	(17,489)
轉入中國法定儲備	-	-	-	876	-	-	(876)	-	-	-
中信誠收購物業管理集團附屬公司向當時 擁有人支付股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(11,339)	(11,339)	-	(11,339)
已批准二零一六年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(36,155)	(36,155)	-	(36,155)
於二零一七年六月三十日，已重列 (未經審核)	3,287	(37,461)	323	41,293	98,685	13,131	831,796	951,054	3,834	954,888

簡明綜合權益變動表(續)

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總額	
	股本	滙兌儲備	資本儲備	中國 法定儲備	特別儲備	其他物業 重估儲備	保留溢利			小計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年一月一日(未經審核)	3,287	(846)	751	45,604	(135,448)	17,433	925,394	856,175	5,378	861,553
經扣除稅項後，採納香港財務報告準則 第9號的調整(附註4)	-	-	-	-	-	-	(1,945)	(1,945)	(37)	(1,982)
於二零一八年一月一日，已重列(未經審核)	3,287	(846)	751	45,604	(135,448)	17,433	923,449	854,230	5,341	859,571
期內溢利	-	-	-	-	-	-	220,823	220,823	3,364	224,187
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之 物業重估盈餘	-	-	-	-	-	21,503	-	21,503	-	21,503
換算本公司附屬公司的滙兌差額	-	(10,270)	-	-	-	-	-	(10,270)	(183)	(10,453)
期內全面收益總額	-	(10,270)	-	-	-	21,503	220,823	232,056	3,181	235,237
由中介控股公司承擔均以股份為基礎支付的 注資(附註9)	-	-	179	-	-	-	-	179	-	179
轉入中國法定儲備	-	-	-	3,956	-	-	(3,956)	-	-	-
已批准二零一七年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(49,303)	(49,303)	-	(49,303)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	3,287	(11,116)	930	49,560	(135,448)	38,936	1,091,013	1,037,162	8,522	1,045,684

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

	附註	二零一八年	二零一七年
		(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元 (重新表述)
用於經營業務的現金淨額		(190,898)	(81,292)
投資業務			
已收利息		21,662	11,281
購買物業、廠房及設備	13	(8,288)	(3,492)
購買無形資產	13	(2,469)	-
超過三個月到期的銀行存款減少		117,284	-
出售可供出售金融資產的所得款項 淨額		-	1,597
出售物業、廠房及設備所得款淨額		1,083	23
來自投資業務的現金淨額		129,272	9,409
融資業務			
已付銀行借款利息及初始成本		(3,638)	(4,761)
新取得之銀行借款	16	-	50,000
償還銀行借款	16	(265,000)	-
應收同級附屬公司款 - 非貿易減少		-	1,315
應收關聯公司款 - 非貿易減少		-	2,667
應付同級附屬公司款 - 非貿易減少		-	(4,753)
向本公司擁有人支付的股息	11	(49,303)	(36,155)
(用於) / 來自融資業務的現金淨額		(317,941)	8,313

簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
附註		
現金及現金等額項目減少淨額	(379,567)	(63,570)
本期初的現金及現金等額項目	2,451,979	2,417,288
外幣匯率轉變的影響	(14,644)	72,773
本期末的現金及現金等額項目	2,057,768	2,426,491
	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘及現金：		
銀行結餘及現金	2,200,625	2,711,015
減：到期日超過三個月之銀行存款	(142,857)	(259,036)
於簡明綜合現金流量表內的現金及 現金等額項目	2,057,768	2,451,979

簡明財務報表附註

1. 一般事項

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

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

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

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以港幣列帳。

本中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零一八年八月二十二日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

2. 主要會計政策(續)

除附註4「應用新訂及經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 應用共同控制下的業務合併的影響

於二零一七年十月二十日，本公司(透過其全資附屬公司)〔買方〕與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)(一家本司的同級附屬公司，於香港註冊成立，其股份於香港聯交所主板上市)的全資附屬公司訂立收購協議，據此，買方於二零一七年十二月二十一日完成收購中信物業服務有限公司及其附屬公司(統稱「中信被收購物業管理集團」)全部股本權益，代價為人民幣190.0百萬元(相等於當時約港幣228.9百萬元)(「中海物業集團收購事項」)。

就呈列簡明財務報表而言，現組成中信被收購物業管理集團的各公司於緊接中海物業集團收購事項前後由中國海外共同控制，而中國海外的最終控制方為中國國務院。因此，中海物業集團收購事項為共同控制下業務合併。因此，簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及其相關附註的比較數字已根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」中所述而重新表述，猶如現時組成中信被收購物業管理集團的架構於整個呈列期間或自該等公司由最終控制方首次控制當日起(以較短期間為準)一直存在。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。這取代了香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同及相關文獻)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。取決於合同條款和其適用的法律，對貨物或服務的控制可能會隨著時間的推移或在某個時間點而轉移。

本集團主要從事提供物業管理及增值服務，該服務主要按時間推移提供。本集團採用修訂追溯方式過渡香港財務報告準則第15號，而本集團對該準則的應用並無重大影響。

於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日，預收款分別為港幣396,357,000元及港幣341,729,000元，相當於根據香港財務報告準則第15號尚未提供相關服務而涉及預收客戶款項的合約負債。

香港財務報告準則第9號金融工具

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，導致會計政策變更，其中，香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計及金融資產分別引入新規則及新減值模式。本集團已檢視其金融資產及負債，並對其分類、計量及終止確認並無重大影響。對沖會計法並不適用本集團。

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

簡明財務報表附註(續)

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，於二零一八年一月一日，有關貿易應收款項減值撥備的任何調整及其差額於期初保留溢利確認。因此，於二零一七年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表及截至二零一七年六月三十日止六個月的有關減值撥備沒有被重新表述。

以下是於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號的期初影響對賬：

	貿易應收款 - 減值撥備 港幣千元	遞延稅項 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於二零一七年十二月 三十一日，如前所列 報(經審核)	(47,902)	13,481	(5,378)	(925,394)
採納香港財務報告準則 第9號的影響	(2,512)	530	37	1,945
於二零一八年一月一日	(50,414)	14,011	(5,341)	(923,449)

簡明財務報表附註(續)

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日，貿易應收款減值撥備之確認如下：

	賬齡分析			加總
	1年以內	1-2年	2年以上	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<u>於二零一八年一月一日：</u>				
預計損失率	1%	12%	59%	
賬面值	285,882	68,587	67,804	422,273
減值撥備	1,744	8,448	40,222	50,414
<u>於二零一八年六月三十日：</u>				
預計損失率	1%	12%	55%	
賬面值	445,730	77,888	92,478	616,096
減值撥備	2,927	9,286	51,079	63,292

貿易應收款項的減值撥備乃基於有關違約風險及預期損失率的假設。本集團根據過往歷史、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。所使用的關鍵假設和輸入的細節在上表中披露。

本集團對於二零一八年一月一日開始生效的其他新訂及經修訂香港財務報告準則的應用並無重大影響。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並無於本會計期間提早應用任何以下已頒佈未生效之適用新訂及經修訂香港財務報告準則。

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償之預付款項特點 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	員工福利 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅稅務處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 強制性生效日期將另行確定

本集團對這些新訂或經修訂準則及修訂的相關影響之初步評估如下。

香港財務報告準則第16號租賃

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

出租人的會計處理不會發生重大變化。

簡明財務報表附註(續)

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

於二零一七年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃下之應付未來最低租賃承擔如下：

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	25,433
第二至第五年(包括首尾兩年)	21,480
超過五年	512
	47,425

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理，而本集團正在評估該準則的潛在影響，惟基於以上於二零一七年十二月三十一日的承擔水平，並不預期對簡明綜合財務狀況表及簡明綜合損益表構成重大影響。

該準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間強制生效。本集團無意於生效日期前採納該準則。

5. 收益

本集團於期內已確認來自主要業務之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	1,771,622	1,491,483
增值服務	135,233	100,665
總收益	1,906,855	1,592,148

6. 分部資料

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

- | | |
|--------|--|
| 物業管理服務 | — (i)為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供的服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii)為其他企業提供的服務，例如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控。 |
| 增值服務 | — (i)提供工程服務，例如(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級服務；和(ii)社區租賃、銷售及其他服務，透過線上線下平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務，例如公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助，以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。 |

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

簡明財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

有關本集團經呈報分部之資料(包括經呈報分部收益、分部溢利及除稅前溢利)如下：

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一八年六月三十日 止六個月(未經審核)				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	1,771,622	135,233	-	1,906,855
- 分部間收益	584	39,522	(40,106)	-
	1,772,206	174,755	(40,106)	1,906,855
來自外部顧客的經呈報分部收益之 收益確認時間				
- 在某個時間點	-	44,020	-	44,020
- 隨著時間的推移	1,771,622	89,909	-	1,861,531
	1,771,622	133,929	-	1,905,551
來自外部顧客的其他收益來源				
- 租金收入	-	1,304	-	1,304
	1,771,622	135,233	-	1,906,855
經呈報分部溢利	284,635	51,620	-	336,255
	(i)	(ii)		
公司支出，淨額			(iii)	(23,762)
除稅前溢利				312,493

簡明財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

	物業			綜合 港幣千元
	管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	
截至二零一七年六月三十日				
止六個月(未經審核)(重新表述)				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	1,491,483	100,665	-	1,592,148
- 分部間收益	-	27,902	(27,902)	-
	1,491,483	128,567	(27,902)	1,592,148
經呈報分部溢利	185,091	51,501	-	236,592
	(i)	(ii)		
公司支出，淨額			(iii)	(14,029)
除稅前溢利				222,563

(i) 包含了應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值計提港幣17,377,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣11,049,000元(重新表述))。

(ii) 包含了投資物業公允價值變動的收益港幣3,630,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣4,216,000元)。

(iii) 包含了主要來自本集團應收一間子公司股息的滙兌收益淨額港幣708,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣7,698,000元)。

簡明財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

下表載列按經呈報分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一八年六月三十日 (未經審核)				
分部資產	3,020,293	251,281	87,964	3,359,538
分部負債	(2,230,540)	(68,996)	(14,318)	(2,313,854)

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產	3,205,412	222,125	130,505	3,558,042
分部負債	(2,325,223)	(82,175)	(289,091)	(2,696,489)

簡明財務報表附註(續)

7. 其他淨收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
利息收入(附註)	19,634	16,253
無條件政府補助	3,699	2,275
其他	693	264
	24,026	18,792

附註：利息收入來自銀行存款及於二零一七年十月十九日授予本集團一間關聯公司並於報告期末仍存續的三年期無抵押貸款人民幣75,026,000元(等同於約港幣89,317,000元)，年息4.75%。

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款利息及初始成本	3,239	4,551

簡明財務報表附註(續)

9. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
所得稅前溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金及以股份為 基礎之付款(附註)	1,048,537	903,337
分包成本	237,040	188,217
設備維護及保養成本	85,925	63,359
能耗成本	92,364	110,585
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額	17,377	11,049

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月，予若干董事及高級管理層的股份為基礎之付款已於損益確認，並相應計入權益，其金額為港幣179,000元(二零一七年：港幣323,000元)。

簡明財務報表附註(續)

10. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
所得稅費用包括：		
本期稅項		
香港利得稅	1,438	797
澳門補充所得稅	—	10
中國企業所得稅	83,557	61,943
中國預扣所得稅	7,851	5,758
	92,846	68,508
以前年度少撥備：		
香港利得稅	62	—
	62	—
遞延稅項：		
本期間	(4,602)	(4,349)
加總	88,306	64,159



簡明財務報表附註(續)

10. 所得稅費用(續)

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算(二零一七年：16.5%)。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，中國附屬公司之稅率是25%(二零一七年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一七年：12%)。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利宣派的股息徵收預扣所得稅，按中國稅務司法權區的適用稅率計算。截至二零一八年六月三十日止六個月，關於就期內一間中國附屬公司向本公司派發股息的預扣所得稅港幣7,851,000元(二零一七年：港幣5,758,000元)於財務報表作出撥備。

11. 股息

關於截至二零一七年十二月三十一日止年度的股息港幣49,303,000元，已於二零一八年六月支付(二零一七年：港幣36,155,000元)。

於二零一八年八月二十二日，董事會宣佈向於二零一八年九月二十日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣2.0仙(二零一七年：港幣1.5仙)，合共港幣65,737,000元(二零一七年：港幣49,303,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認於權益內。

簡明財務報表附註(續)

11. 股息(續)

	港幣千元	已付股息	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
二零一六年：			
末期股息 普通股每股港幣1.1仙	36,155		36,155
	36,155		
二零一七年：			
中期股息 普通股每股港幣1.5仙	49,303		
末期股息 普通股每股港幣1.5仙	49,303	49,303	
	98,606		
二零一八年：			
中期股息 普通股每股港幣2.0仙	65,737		
	65,737	49,303	36,155

截至二零一七年六月三十日止六個月，中信被收購物業管理集團向中信被收購物業管理集團旗下當時各附屬公司之母公司宣派股息港幣11,339,000元。

簡明財務報表附註(續)

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
計算每股基本盈利之盈利	220,823	159,285

加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千股	二零一七年 (未經審核) 千股
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	3,286,860	3,286,860

由於於二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

13. 物業、廠房及設備及無形資產

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團涉及資本性支出約港幣10,757,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣3,492,000元(重新表述))。

簡明財務報表附註(續)

14. 貿易及其他應收款

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	616,096	422,273
減：減值撥備	(63,292)	(47,902)
貿易應收款，淨額	552,804	374,371
其他應收款，淨額	166,403	92,882
	719,207	467,253

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	131,852	96,662
31-90日	131,733	70,674
91-365日	182,145	118,546
1年以內	445,730	285,882
1-2年	77,888	68,587
2年以上	92,478	67,804
	616,096	422,273



簡明財務報表附註(續)

14. 貿易及其他應收款(續)

貿易應收款主要來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入。

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

來自香港按包幹制管理物業的物業管理服務收入的平均信用期不超過60日。

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

其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。

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

簡明財務報表附註(續)

15. 貿易及其他應付款

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應付款	453,515	468,169
特殊基金(附註)	137,389	171,717
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	169,195	180,681
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	198,295	180,437
應計員工成本	395,678	474,003
就增值稅及其他徵費的應付款	33,232	35,125
其他應付款	84,869	82,623
	1,472,173	1,592,755

附註：

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

簡明財務報表附註(續)

15. 貿易及其他應付款(續)

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	132,262	148,891
31-90日	77,513	70,777
90日以上	243,740	248,501
	453,515	468,169

16. 銀行借貸

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款 - 無抵押，非流動負債	-	265,000

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借貸之還款期如下：		
一年至兩年內	-	160,000
兩年至五年內	-	105,000
	-	265,000

簡明財務報表附註(續)

16. 銀行借貸(續)

本期間銀行借貸的變動如下：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
於二零一八年一月一日的賬面值 償還銀行借款	265,000 (265,000)
於二零一八年六月三十日的賬面值	-

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為港幣265.0百萬元，其以港幣計值，並按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的加權平均年利率為2.88%(二零一七年：2.18%)。

17. 股本

已發行及繳足：

	股份數目	股本 港幣千元
於二零一七年一月一日及二零一七年 十二月三十一日(經審核)、二零一八年 一月一日及二零一八年六月三十日 (未經審核)之結餘	3,286,860,460	3,287

簡明財務報表附註(續)

18. 履約擔保

於二零一八年六月三十日，本集團就一間同級附屬公司及一間銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該銀行提供彌償保證，金額約為港幣71,921,000元(於二零一七年十二月三十一日：港幣70,555,000元)。

19. 關聯方交易

除此等簡明財務報表其他地方另有披露外，本集團期內曾與以下關聯方訂立下列重大交易：

交易性質	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
中介控股公司／直接控股公司／同級附屬公司			
物業管理及工程收入	(i)	210,346	127,635
租金及水電費	(ii)	21,897	2,923
委託管理收入	(iii)	—	3,409
關聯公司			
物業管理及工程收入	(i)	34,422	42,350
主要管理人員(包括董事)			
酬金		10,760	12,353

19. 關聯方交易(續)

附註：

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

20. 公平價值估算

(a) 財務工具

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的財務工具，因此，並無呈列公平價值分析。

非按公平價值計量的財務工具包括貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、流動資產及流動負債列帳下之按金、應收／付直接控股公司款、同級附屬公司款及關聯公司款、銀行結餘及現金及銀行借貸。

按披露要求，非流動應收關聯公司款的公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要假設包括採用反映本集團信貸風險的折現率。

除上述者外，由於到期日較短，上述之財務工具之賬面值與公平價值之間並無重大差異。

20. 公平價值估算(續)

(b) 非財務資產

投資物業於二零一八年六月三十日之公平價值為第三級經常性公平價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零一八年六月三十日止六個月，在公平價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移。

21. 報告期後事項

於二零一八年七月十一日，本公司一間全資附屬公司 – 深圳市興海投資有限公司作為買方，與該等賣方(由中國海外發展擁有的該等附屬公司 – 青島中海盛興房地產有限公司及大連中海興業房地產開發有限公司)訂立買賣協議，買方同意承擔分別位於青島及大連的住宅開發項目的停車位使用權，代價分別為約人民幣10.5百萬元(相等於約港幣12.4百萬元)及人民幣15.2百萬元(相等於約港幣18.0百萬元)。

企業管治守則的遵守

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

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及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」）附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

審核委員會審閱中期報告

審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期報告。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)3條，自本公司二零一七年年報刊發日期起直至本中期報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事資料

離任(生效日期)

甘沃輝

- 香港非牟利組織香港版畫工作室有限公司的受託人 二零一八年六月二十二日

林雲峯

- 香港房屋委員會委員 二零一八年三月三十一日
- 香港房屋委員會建築小組委員會主席 二零一八年三月三十一日
- 香港房屋委員會策略規劃小組委員 二零一八年三月三十一日

企業管治及其他資料(續)

標準守則的遵守

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守則。經作出具體查詢後,所有董事均確認彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易所之所需標準。本公司於二零一八年至今並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團內幕消息,亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事及最高行政人員於本公司證券的權益

於二零一八年六月三十日,根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所載,或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則後續已向本公司作出之申報,本公司在職董事及最高行政人員於本公司或任何其相聯法團的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下:

於本公司相聯法團的股份及相關股份中持有的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	佔已發行	
			所持 普通股數目	股本的概約 百分比(%)
顏建國	中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	實益擁有人	700,000股 ¹	0.01% ²
羅肖 ⁶	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	210,000股A股 ³	0.01% ⁴
史勇 ⁶	中建股份	實益擁有人	210,000股A股 ³	0.01% ⁴
史勇 ⁶	遠東環球集團有限公司 (「遠東環球」)	實益擁有人	1,000,000股	0.05% ⁵
龐金營 ⁷	中建股份	實益擁有人	210,000股A股	0.01% ⁴
龐金營 ⁷	遠東環球	實益擁有人	300,000股	0.01% ⁵

企業管治及其他資料(續)

董事及最高行政人員於本公司證券的權益(續)

於本公司相聯法團的股份及相關股份中持有的好倉(續)

附註：

1. 該等為根據中國海外發展於二零一八年六月十一日採納的股份期權計畫獲得分配而擁有股份的期權，授出日期為二零一八年六月二十九日，股份期權的有效期限為自授出日期起計六年。
2. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展於截至本中期報告日期的已發行股份數目(即10,956,201,535股)計算得出。
3. 該等A股(普通股)包括(i)根據中建股份第二期A股限制性股票獎勵計劃授出的受限制股份，受限於自授出日期(即二零一六年十二月二十九日)起計為期兩年的限售期(「限售期」)。於限售期內，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。於限售期後，該等股份在滿足一定條件後可按三年期限均速轉讓；及(ii)根據中建股份以實物分配方式向其全體合資格股東按比例每持有1股A股現有股份獲發0.4股A股新股份，A股新股份已於2018年7月2日流通交易。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中建股份於截至本中期報告日期的已發行股份數目(即41,985,174,455股)計算得出。
5. 該百分比指擁有權益的股份數目除以遠東環球於截至本中期報告日期的已發行股份數目(即2,155,545,000股)計算得出。
6. 由於集團內工作調動，兩位公司董事自二零一八年八月二十二日起向本公司辭任。
7. 龐金營先生於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司董事，其以個人權益持有300,000股遠東環球及210,000股A股中建股份的股份(均為本公司之相聯法團，定義見證券及期貨條例第XV部)。

企業管治及其他資料(續)

董事及最高行政人員於本公司證券的權益(續)

於本公司相聯法團的股份及相關股份中持有的好倉(續)

除上述披露外，於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司之董事或最高行政人員或其各自的聯繫人並無於本公司或其聯繫公司(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有或被視為或當作持有任何權益或淡倉。

主要股東於本公司證券的權益

於二零一八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司或人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱	身份	佔已發行	
		所持有 普通股數目	股本的概約 百分比(%)
銀樂發展有限公司(「銀樂」) ¹	實益擁有人	169,712,309	5.16 ³
中國海外集團有限公司 (「中國海外」) ¹	實益擁有人	1,841,328,751	56.02 ³
中國海外	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 (「中建集團」) ²	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 ³

主要股東於本公司證券的權益(續)

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建集團被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零一八年六月三十日止的已發行股份數目(即3,286,860,460股)計算得出。
4. 所有上述股份為好倉股份。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他公司或人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。



股東資料

中期股息

在考慮本集團中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零一八年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣2.0仙(二零一七年：每股港幣1.5仙)。中期股息將於二零一八年十月五日(星期五)派發予於二零一八年九月二十日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格股東有獲派中期股息權利之目的，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	二零一八年九月十七日(星期一)
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零一八年九月十八日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一八年九月十九日(星期三)至 二零一八年九月二十日(星期四) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零一八年九月二十日(星期四)

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

股本

於二零一八年六月三十日，本公司之已發行股本合共為3,286,860,460股普通股股份(「股份」)。



中海
海夢

海
納川

安居樂業

厚德載物



物
所託

業
精細

情真似海

愛融情中





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

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室

Suite 703, 7/F, Three Pacific Place,
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2988 0600
傳真 Fax : 2988 0606
網頁 Website : www.copl.com.hk

