



中海物業集團有限公司

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

Stock Code 股份代號：2669

拓展幸福空間 服務美好生活

Creating More Beautiful Spaces to Embrace a Better Life



2019

Interim Report

中期報告

目錄

Contents

2	公司資料	59	Corporate Information
4	主席報告書	61	Chairman's Statement
11	管理層討論與分析	68	Management Discussion & Analysis
19	簡明綜合收益表	76	Condensed Consolidated Income Statement
20	簡明綜合全面收益表	77	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
21	簡明綜合財務狀況表	78	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
23	簡明綜合權益變動表	80	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
24	簡明綜合現金流量表	81	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
26	簡明財務報表附註	83	Notes to the Condensed Financial Statements
54	企業管治及其他資料	111	Corporate Governance and Other Information
58	股東資料	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)

龐金營

甘沃輝

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

顏建國(主席)

容永祺

蘇錦樑

林雲峯

薪酬委員會

蘇錦樑(主席)

顏建國

容永祺

林雲峯

授權代表

顏建國

楊鷗

龐金營(顏建國的替任代表)

甘沃輝(楊鷗的替任代表)

公司秘書

單麗蘭

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座7樓703室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

網站：www.copl.com.hk

香港分行辦事處

香港灣仔

軒尼詩道139號及駱克道138號

中國海外大廈19樓

電話：(852) 2823 7088

傳真：(852) 3102 0683

網站：www.copl.com.hk



公司資料(續)

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心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)

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

投資者關係及公關聯繫

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

2019年財務日誌

中期業績公告	8月21日
中期股息除淨日	9月16日
中期股息記錄日	9月19日
中期股息派發日	10月4日



主席報告書



本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本集團於過去六個月的營業額為港幣2,400.4百萬元，較去年同期營業額港幣1,906.9百萬元上升25.9%。本期經營溢利為港幣353.2百萬元，較去年同期增加11.9%。本公司擁有人應佔溢利增加12.5%至港幣248.5百萬元。每股基本及攤薄盈利為港幣7.56仙(二零一八年：港幣6.72仙)。股東權益平均回報率為41.1%(二零一八年：46.7%)。在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零一九年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一八年：港幣2.0仙)。

二零一九年，本集團確立了「一體兩翼四驅」的整體發展策略，以基礎物業服務為軀幹，品質管理和規模為雙翼，配合優你互聯、興海物聯、資產管理、投資併購為四個驅動引擎，實現全場景、可持續的「空間服務」，為追求股東、客戶、員工和社會滿意提供持續動力，走全面市場化的發展之路。本集團希望透過持續提升客戶滿意度和經營規模，以改善基礎物業管理服務不足之處，並借助物聯網平台和移動互聯網平台為營銷管道，以提升非基礎服務收入佔營業額比重。上半年，本集團接獲新增或續約之物業管理合約額約達港幣359.1百萬元，於六月底，本集團管理中物業之總建築面積較去年同期增加7.9%或10.5百萬平方米至142.2百萬平方米。



本集團始終堅持本著「客戶至上，服務第一」的工作宗旨，不負客戶「物有所依，業有所托」的服務承諾，牢記初心，砥礪前行。在過去的半年裡，我們始終圍繞以客戶為導向，以提升客戶滿意度為目標，積極開展服務產品設計，完善投訴管控、客戶服務團隊建設，借助「客戶滿意度調查」、「神秘客調查」等獨立第三方的調研手段，建立問題銷項驗證機制，通過客戶見面會、上門走訪、聘任品質觀察員、建立園區居民即時評價機制、開展左鄰右里活動等形式，邀請客戶參與建立多種維度、公開透明的監督機制。半年度調研結果顯示，本集團客戶滿意度繼續保持行業優秀水平。

當今世界正處於百年未有之大變局，全球政治經濟格局進入高度不確定時期，全球經濟波動的週期越來越短，疊加中美貿易戰的影響，中國經濟增長的下行壓力加大，國內經濟政策預調微調更加頻繁。本集團相信，中央推動經濟結構轉型升級、邁向高品質發展的戰略定力毫不動搖，以中國經濟強大的韌性與強勁的內生性增長動力，經濟增長將保持在合理區間。本集團將以篤定的戰略與高效的執行力應對外部環境的不確定。堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，強化因城施策、一城一策的政策落實，將促進房地產行業長期健康發展。新時代，新征程，改革不停頓，開放不止步，中國經濟有足夠的韌性應對全球經貿、科技與金融格局重構的壓力與挑戰，中國房地產市場的大週期正在走向拋物線的頂部。致力於長期持續發展的企業，需要專業、專注，為今天、明天、後天的可持續發展長遠佈局。

主席報告書(續)



物業管理行業現在也面臨多重挑戰。一是行業集中度日益加強，長期以來，中國物管行業集中程度呈提高態勢，進入二零一九年，龍頭物業企業市場份額、平均規模和管理面積均達到階段峰值；二是人工成本不斷上升，近年來工資水平的持續上漲導致行業整體的人力成本和勞務外包成本面臨不斷上升的壓力。三是多元化佈局成為重要競爭領域，住宅、商業、公眾、產業、學校、醫院等各細分領域專、精、細趨勢愈加明顯，行業細分領域競爭壁壘逐漸形成，後發進入門檻提高、難度加大。

同時，新一代資訊技術為物業管理行業帶來新的發展機遇。以物聯網、雲計算、大資料、人工智慧、5G為核心的新一代資訊技術，將全面提升物業管理對城市方方面面資訊的感知能力、分析能力和處理能力，從而提供有針對性的新服務和新模式，促進物業服務模式從密集型勞動輸出向集約型現代服務模式的逐步轉變。

本集團秉承三十餘年努力與深耕獲取的強大品牌和市場領先地位，面對當前的挑戰和機遇，制定戰略，堅定信心，勇毅前行，確保行業龍頭的目標：

一 · 積極對外拓展，實現規模與效益快速增長

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

二 · 夯實服務品質，客戶滿意度爭創行業標桿

本集團始終將品質管制作為企業的核心競爭力，持續構建以客戶為中心、以客戶滿意為導向的服務價值創造體系。客戶的滿意是物業公司的戰略資源，為客戶提供好服務，是物業行業的立業之本，也是挖掘客戶資源的前提條件，要保持戰略定力，專心致志、全力以赴地為廣大客戶提供好服務。本集團將繼續努力持續夯實基礎，向行業標桿進軍，樹立更高的標準，塑造中海物業高品質服務的品牌形象，擴大品牌影響力。

三 · 基礎物業管理向資產管理升級

本集團已成立商業物業管理事業部(海納萬商物業管理有限公司)，垂直化、扁平化、集約化管理全國商業項目，專業化打造商業物業品牌「海納萬商」。依託母公司高端商業資源，借助國資背景與良好的政商關係，積極承接各類政府、公建項目，不斷拓寬管理邊界，努力打造商務、政務樓宇服務第一品牌。隨著管理存量資產的不斷增加，在不動產投融管退各個領域，與資產管理機構合作，盤活存量資產，將客戶資產價值最大化。





四 · 穩步發展增值業務，形成新的利潤增長點

本集團在持續拓展物業管理規模基礎增量的同時，亦將加大增值業務的投入，穩步推進增值業務發展，找準市場前景廣闊的業務類型，聚焦擁有資源支撐的業務，滿足客戶在衣食住行醫教養娛多方面的生活消費需求，打造增值業務招牌產品，形成市場核心競爭力獨具特色的產品組合，實現本集團未來業務發展之新的驅動力。

五 · 積極利用新科技和資訊化手段，提質增效

本集團積極追隨科技趨勢，充分利用物聯網、人工智慧技術，自主研發建築物聯網運行平台，持續打造智慧社區；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；利用智慧能源技術，改造項目的能源使用方式，優化能耗和成本，保護生活環境；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。



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」、「海納」、引入高端人才計劃等積極吸納人才；通過軍企合作，接納退伍軍人，既解決社會需要又滿足自身隊伍素質的提升需要；同時，通過校企合作，如雄安職校合作辦學、專業院校「中海班」定制等合作模式，培養物業管理專業人才。人才培養方面，本集團建立了多層次、立體化的人才培養體系，從潛質人才啟航計劃、梯隊人才遠航計劃、後備人才領航計劃到高管領軍計劃，以及專業化的匠才體系打造，形成覆蓋員工職業發展全生命週期的培養體系，助力員工職業向上發展。





七· 踐行社會責任

本集團對自身社會責任體會深刻，努力承擔社會期許，積極參與社會公益建設。集團橫跨三千公里，開赴甘肅省康樂縣、康縣、卓尼縣開展定點扶貧工作。通過召開專場招聘會，招聘貧困務工人員十人，與當地企業在農產品深加工、包裝銷售方面進行深入交流，初步確定扶持產品種類二十餘種，採購貧困地區農特產品三十五萬餘元(人民幣)，通過傳遞愛心，感恩回饋社會。二零一九年集團延續舉行了大型公益活動「綠色WE來•環保嘉年華」，攜手廣大業戶共同踐行「綠動中海，我是行動者」的系列環保活動。積極聯合政府公益組織、志願者協會、殘聯、心智障礙者家庭服務中心、希望小學等舉辦的「中海綠衣俠」、「垃圾分類大講堂」、「中海花店」、「關愛兒童自閉症」等愛心志願活動，為校園捐贈書籍、為愛心公益機構捐贈衣物等。不斷踐行企業的社會責任，帶動業戶共同為建設綠色家園而努力，攜手共築綠色未來。

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

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

顏建國

主席兼非執行董事

香港，二零一九年八月二十一日

業務回顧

收益及營運業績

本集團是中華人民共和國（「中國」）領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。於二零一九年六月三十日，我們所管理的建築面積較去年同期則上升7.9%至142.2百萬平方米，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

截至二零一九年六月三十日止六個月，整體收益上升25.9%至港幣2,400.4百萬元，而去年同期為港幣1,906.9百萬元，主要由於：(i)期內我們的物業管理服務收益隨著在管面積上升；及(ii)非住戶及住戶增值服務業務量的增長，惟部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值的影響而稍有抵銷。

為致力持續改善服務質素及提升客戶滿意度，誠如去年年報中提到，本集團加強了對營運項目管理人員的直接投入。我們也開始涉足獨特市場缺口，如高端商業物業、機構客戶的設施管理、以及與區域私人開發商的戰略合作，業務發展活動得以全面展開。同時，本集團亦調整了人力資源架構，調移部分後勤人員至前線項目工作，以提升管理能力。因此，直接經營成本升幅較快，達39.1%，由二零一八年的港幣1,378.5百萬元增加至本期的港幣1,917.2百萬元，及本期毛利下跌了8.5%至港幣483.2百萬元（二零一八年：港幣528.3百萬元）。

其他淨收入及收益為港幣23.0百萬元（二零一八年：港幣24.0百萬元），主要包括利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻分別為港幣16.5百萬元及港幣6.9百萬元（二零一八年：分別為港幣19.6百萬元及港幣3.7百萬元）。本期利息收入下跌，主要由於自去年下半年始停車位買賣業務的發展，帶來了比利息收入更佳的回報；另一方面，無條件政府補助的其他收入上升，主要來自本期增值稅優惠政策帶來額外收入港幣3.5百萬元（二零一八年：無）。

管理層討論與分析(續)



業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

本期間投資物業之公允價值變動損失輕微，為港幣0.3百萬元(二零一八年：公允價值變動收益為港幣3.6百萬元)。

經扣除本年的銷售及行政費用港幣141.3百萬元(二零一八年：港幣222.9百萬元(重新表述))及獨立披露之應收款及代業主支付款項的淨減值計提港幣11.4百萬元(二零一八年：港幣17.4百萬元)後，經營溢利上升11.9%至港幣353.2百萬元(二零一八年：港幣315.7百萬元)。銷售及行政費用下跌主要來自如上述的人力資源架構調整帶來的減省。應收款及代業主支付款項的淨減值下降主要由於持續加強了對應收款及代墊款的管控及追討。

總結，截至二零一九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12.5%，達港幣248.5百萬元(二零一八年：港幣220.8百萬元)。

分部資料

為了更佳地反映詳細的收入結構及衡量業績表現，並提升與同行的可比性，增值服務分部將更廣泛地定義為非住戶(為物業發展商及其他物業管理公司提供)及住戶(為物業住戶提供)增值服務。因此，為物業發展商及其他物業管理公司提供的交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，有關收益分別為港幣209.8百萬元及港幣48.6百萬元(二零一八年：分別為港幣148.0百萬元及港幣50.1百萬元)，於二零一九年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，而二零一八年之分部資料亦因而重新表述。

此外，我們自二零一八年下半年始涉足停車位買賣業務，亦相信該業務會為我們在管物業的住戶帶來便利及創造價值、有利可圖並將持續擴大。因此，自截至二零一九年六月三十日止六個月始對此新業務分部「停車位買賣業務」作單獨列示，分部資產及負債的對比數據亦被重新表述。

分部資料(續)

物業管理服務

於截至二零一九年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之80.8%(二零一八年：82.5%(重新表述))，較去年同期增加23.1%至港幣1,937.8百萬元(二零一八年：港幣1,573.6百萬元(重新表述))。於截至二零一九年六月三十日止六個月，我們管理的總建築面積增加至142.2百萬平方米，較去年同期末增加7.9%(二零一八年：131.7百萬平方米)。

於截至二零一九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92.9%及7.1%(二零一八年：分別佔91.9%(重新表述)及8.1%(重新表述))。

本期物業管理服務分部毛利率下跌至本期的16.8%(二零一八年：25.8%(重新表述))，主要由於：(i)增加了項目管理人員的直接投入，及增加業務發展活動以擴展到獨特的細分市場；及(ii)調整了人力資源架構，調移部分後勤人員至前線項目工作，以提升管理能力。因此，於截至二零一九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下跌19.7%，至港幣325.7百萬元(二零一八年：港幣405.8百萬元(重新表述))。

同樣地，內部後勤人員調整至前線的措施亦有助降低部分分部行政費用。因此，經扣除較少的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仍上升11.1%至港幣248.1百萬元(二零一八年：港幣223.4百萬元(重新表述))。

管理層討論與分析(續)



分部資料(續)

增值服務

如上文所述，增值服務分部將更廣泛地定義為(i)非住戶增值服務(為物業發展商及其他物業管理公司提供)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)。因此，為物業發展商及其他物業管理公司提供的交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，有關收益分別為港幣209.8百萬元及港幣48.6百萬元(二零一八年：分別為港幣148.0百萬元及港幣50.1百萬元)，於二零一九年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，而二零一八年之分部資料亦因而重新表述。

客戶的高滿意度及對我們傳統物業管理服務的認可，有利於推廣及擴大我們的增值服務予物業發展商、其他物業管理公司及我們所管理物業的住戶。於截至二零一九年六月三十日止六個月，增值服務分部收益佔總收益的19.0%(二零一八年：17.5%(重新表述))，較去年同期增加37.2%至港幣457.1百萬元(二零一八年：港幣333.3百萬元(重新表述))，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48.1%及18.2%至港幣312.9百萬元及港幣144.2百萬元(二零一八年：分別為港幣211.3百萬元(重新表述)及港幣122.0百萬元(重新表述))。

非住戶子分部收益的上升主要由於：(i)交付前賣場服務業務量的增加；(ii)向物業發展商拓展了智慧化建設及技術支援專項工程業務；及(iii)顧問服務收益大幅增長。

分部資料(續)

增值服務(續)

住戶子分部收益的上升乃主要來自社區資產經營的業務量增加。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於擴大我們的服務予我們所管理物業的住戶。我們依靠多種經營業務創造更大的利潤空間，服務涵蓋(i)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)；(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)。

盈利方面，期內增值服務分部毛利率為33.9%(二零一八年：36.8%(重新表述))，其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利率稍為下跌至25.0%(二零一八年：28.3%(重新表述))，主要由於期內向物業發展商拓展了智慧化建設及技術支援專項工程業務而帶來新項目的價格競爭；(ii)住戶增值服務子分部毛利率則相對保持平穩於53.2%(二零一八年：51.5%(重新表述))。

因此，在收益上升帶動下，本期增值服務的毛利增加26.6%至港幣155.1百萬元(二零一八年：港幣122.6百萬元)，其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利增加了31.1%至港幣78.3百萬元(二零一八年：港幣59.8百萬元(重新表述))；(ii)住戶增值服務子分部毛利則上升22.3%至港幣76.8百萬元(二零一八年：港幣62.8百萬元(重新表述))。

總括而言，期內增值服務之分部利潤，於扣除分部費用(包括物聯網平台技術及智能硬件升級費用、推廣線上線下平台銷售費用及其他智能化措施的建設成本)後，較去年上升20.0%，達港幣135.4百萬元(二零一八年：港幣112.9百萬元(重新表述))。

管理層討論與分析(續)



分部資料(續)

停車位買賣業務

自二零一八年下半年，我們涉足停車位買賣業務，亦相信該業務會為我們在管物業的住戶帶來便利及創造價值、有利可圖並將持續擴大，按此，自截至二零一九年六月三十日止六個月始，我們把新業務分部「停車位買賣業務」作單獨列示，分部資產及負債的對比數據亦因而被重新表述。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，新停車位買賣業務開始見成效，並帶來了主要來自停車位銷售之收益達港幣5.5百萬元(二零一八年：無)。

期內停車位買賣業務的分部毛利率為42.8%，二零一九年上半年的分部利潤為港幣2.3百萬元(二零一八年：無)。

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。於二零一九年六月三十日，流動資產淨值為港幣1,002.5百萬元(於二零一八年十二月三十一日：港幣857.2百萬元)。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，由於擴展至停車位買賣業務並增購了停車位存貨，銀行結餘及現金較去年年底下跌14.1%至港幣2,059.7百萬元(於二零一八年十二月三十一日：港幣2,398.3百萬元)，其中人民幣佔95.1%，而港幣／澳門幣則佔4.9%。

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

於截至二零一九年六月三十日止六個月，資本開支(主要為新添之樓宇、裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備、租賃使用權資產及軟件系統)為港幣28.0百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零一九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。



管理層討論與分析(續)



資本承擔及或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣12.3百萬元，主要與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102.4百萬元。

除上文所披露外，於二零一九年六月三十日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團僱用約37,997名員工(於二零一八年十二月三十一日：36,115)。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。截至二零一九年六月三十日止六個月，總員工成本約港幣1,284.3百萬元(二零一八年：港幣1,048.5百萬元)。

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。



簡明綜合收益表

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一八年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	2,400,420	1,906,855
直接經營成本		(1,917,222)	(1,378,516)
毛利		483,198	528,339
其他淨收入及收益	6	23,041	24,026
投資物業公允價值變動的(虧損)/收益		(337)	3,630
銷售及行政費用		(141,303)	(222,966)
金融資產減值損失淨額 - 貿易及其他應收款		(11,361)	(17,377)
經營溢利		353,238	315,652
應佔聯營公司溢利		91	80
財務費用	7	(795)	(3,239)
除稅前溢利	5, 8	352,534	312,493
所得稅費用	9	(101,994)	(88,306)
期內溢利		250,540	224,187
以下人士應佔：			
本公司擁有人		248,473	220,823
非控股權益		2,067	3,364
		250,540	224,187
		港仙	港仙
每股盈利	11		
基本及攤薄		7.56	6.72



簡明綜合全面收益表



	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	250,540	224,187
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
其後將可能會重新分類至損益的項目：		
換算本公司附屬公司的匯兌差額	(2,952)	(10,453)
	(2,952)	11,050
期內全面收益總額	247,588	235,237
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	245,566	232,056
非控股權益	2,022	3,181
	247,588	235,237



簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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		132,256	132,586
物業、廠房及設備	12	50,623	40,935
使用權資產	3, 12	28,840	-
無形資產	12	6,222	6,232
預付土地租金支出	3	-	1,458
聯營公司的權益		643	552
應收關聯公司款		85,842	85,842
預付款		5,929	-
遞延稅項資產		24,012	26,427
		334,367	294,032
流動資產			
存貨	13	245,336	37,142
貿易及其他應收款	14	891,679	585,937
按金及預付款	3	63,238	61,476
預付土地租金支出	3	-	226
應收直接控股公司款		866	384
應收同級附屬公司款		78,718	146,665
應收關聯公司款		32,819	32,806
銀行結餘及現金		2,059,670	2,398,334
		3,372,326	3,262,970
流動負債			
貿易及其他應付款	15	1,510,132	1,604,413
預收款及其他按金		662,561	670,591
租賃負債	3	17,502	-
應付直接控股公司款		-	1,547
應付同級附屬公司款		4,382	8,822
應付關聯公司款		8	2,496
稅項債務		175,259	117,924
		2,369,844	2,405,793

簡明綜合財務狀況表(續)



	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨值		1,002,482	857,177
總資產減流動負債		1,336,849	1,151,209
非流動負債			
租賃負債	3	6,166	-
遞延稅項負債		19,171	22,249
		25,337	22,249
資產淨值		1,311,512	1,128,960
資本及儲備			
股本	16	3,287	3,287
儲備		1,296,996	1,116,466
本公司擁有人應佔權益總額		1,300,283	1,119,753
非控股權益		11,229	9,207
權益總額		1,311,512	1,128,960

簡明綜合權益變動表

本公司擁有人應佔

	股本	匯兌儲備	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	非控股權益	總額
	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	港幣千元
於二零一八年一月一日(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	-	-	-	-	-	-	(1,945)	(1,945)	(37)	(1,982)
於二零一八年一月一日，已重列(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匯兌差額	-	(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的以股份為基礎支付的注資(附註8)	-	-	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派息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(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
於二零一九年一月一日(未經審核)	3,287	(44,344)	1,251	61,824	(135,448)	38,936	1,194,247	1,119,753	9,207	1,128,960
經扣除稅項後，採納香港財務報告準則第16號的調整(附註3)	-	-	-	-	-	-	(1,464)	(1,464)	-	(1,464)
於二零一九年一月一日，已重列(未經審核)	3,287	(44,344)	1,251	61,824	(135,448)	38,936	1,192,783	1,118,289	9,207	1,127,496
期內溢利	-	-	-	-	-	-	248,473	248,473	2,067	250,540
換算本公司附屬公司的匯兌差額	-	(2,907)	-	-	-	-	-	(2,907)	(45)	(2,952)
期內全面收益總額	-	(2,907)	-	-	-	-	248,473	245,566	2,022	247,588
由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付的注資(附註8)	-	-	2,165	-	-	-	-	2,165	-	2,165
轉入中國法定儲備	-	-	-	3,157	-	-	(3,157)	-	-	-
已批准二零一八年末期派息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(65,737)	(65,737)	-	(65,737)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	3,287	(47,251)	3,416	64,981	(135,448)	38,936	1,372,362	1,300,283	11,229	1,311,512

簡明綜合現金流量表



	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
用於經營業務的現金淨額		(326,816)	(190,898)
投資業務			
已收利息		19,747	21,662
購買物業、廠房及設備	12	(18,096)	(8,288)
購買無形資產	12	(1,526)	(2,469)
購買使用權資產	12	(4,383)	-
超過三個月到期的銀行存款減少		198,830	117,284
出售物業、廠房及設備所得款淨額		748	1,083
來自投資業務的現金淨額		195,320	129,272
融資業務			
已付銀行借款利息支出		-	(3,638)
償還銀行借款		-	(265,000)
應付直接控股公司款 — 非貿易減少		(1,547)	-
償還租賃負債		(9,505)	-
向本公司擁有人支付的股息	10	-	(49,303)
用於融資業務的現金淨額		(11,052)	(317,941)
現金及現金等額項目減少淨額		(142,548)	(379,567)
本期初的現金及現金等額項目		1,974,993	2,451,979
外幣匯率轉變的影響		(1,608)	(14,644)
本期末的現金及現金等額項目		1,830,837	2,057,768

簡明綜合現金流量表(續)

銀行結餘及現金：	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘及現金	2,059,670	2,398,334
減：到期日超過三個月之銀行存款	(228,833)	(423,341)
於簡明綜合現金流量表內的現金及 現金等額項目	1,830,837	1,974,993





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, PO 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，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服務、增值服務及停車位買賣業務。

截至二零一九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，因此應與截至二零一八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。本中期財務報表於二零一九年八月二十一日獲批准刊發。



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。

除附註3「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二零一八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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有反向補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營企業及合資企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除香港財務報告準則第16號外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。採納香港財務報告準則第16號的影響於下文披露。



3. 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

香港財務報告準則第16號導致絕大部分租賃均在財務狀況表內確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區分被移除。根據該新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)與支付租金之金融負債均按現值進行確認及初始計量。唯一的例外情況為短期及低值租賃。因此，承租人應確認使用權資產折舊及金融負債利息，而非租金開支，並將金融負債的現金還款分列為本金部分及利息部分，並在簡明綜合現金流量表中呈列。

出租人之會計處理不會出現重大變化。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此本集團預期不會對財務報表造成任何重大影響。然而，自採納日期後需若干額外披露。

本集團自該準則二零一九年一月一日的強制採納日期後應用該準則。本集團採用簡化過渡模型，而不會重列首次採用前一年的比較金額，及其差額於二零一九年一月一日期初保留溢利確認。租賃的使用權資產於過渡時計量，猶如一直有應用新準則。

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

3. 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)

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。以剩餘租賃付款的現值計量該等負債，並採用承租人於二零一九年一月一日的增量借貸利率進行貼現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債的加權平均折現率為4.75%。

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	39,161
減：	
按直線法確認為開支的短期及低價值租賃	(9,616)
	29,545
於初始應用日期採用承租人的增量借貸利率進行的貼現，	
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	26,862
加：	
於二零一八年十二月三十一日預付款之重新分類	784
於二零一八年十二月三十一日預付土地租金支出之重新分類	1,684
減：	
自採納後保留溢利的調整	(1,464)
於二零一九年一月一日確認的使用權資產	27,866



3. 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)

以下是於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的期初影響對賬：

	使用權資產		預付土地		保留溢利
	按金及預付款	租金支出	租賃負債	租金支出	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日：					
如前所列報(經審核)	-	61,476	1,684	-	(1,194,247)
採納香港財務報告第16號時的調整	27,866	(784)	(1,684)	(26,862)	1,464
於二零一九年一月一日(未經審核)	27,866	60,692	-	(26,862)	(1,192,783)

已確認的使用權資產與以下類別資產有關及已確認的租賃負債如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 一月一日 (未經審核) 港幣千元
租賃土地	5,852	1,684
樓宇	22,988	26,182
使用權資產總值	28,840	27,866
租賃負債 – 流動部分	17,502	19,438
租賃負債 – 非流動部分	6,166	7,424
租賃負債總額	23,668	26,862

3. 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)

採納香港財務報告準則第16號後，於截至二零一九年六月三十日止六個月對簡明綜合收益表的影響(包括確認租賃負債利息開支及使用權資產折舊代替租賃開支，以及對期內淨利潤的所得影響)並不重大。

所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；及
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃。

本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團租賃多個辦公室、員工宿舍、倉庫及設備。租賃合約通常固定為2至5年，但可能設有下文所述的延續權。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

直至二零一八財政年度，上述租賃分為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除向出租人獲得的任何獎勵)於租期內按直線法於損益列支。



3. 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)

本集團的租賃活動及其入賬方法(續)

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益列支，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於某一指數或比率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

3. 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)

本集團的租賃活動及其入賬方法(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃相關的支付和低價值資產的租賃以直線法於損益列支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產指5,000美元(相當於約港幣39,000元)或以下。

本集團的若干租賃包含延續及終止權。該等條款旨在盡量提高管理合約方面的營運靈活程度。大部分所持有延續及終止權僅可由本集團行使及不可由相關出租人行使。修訂租賃條款以反映行使延續及終止權影響的財務影響並不重大。



3. 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)

本集團的租賃活動及其入賬方法(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。

香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營企業或合資企業之間的 資產出售或投入 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大性的定義 ¹

¹ 於二零二零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

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對財務報表內某些項目之披露、確認及重新計量造成變化。根據現有資料對此等準則進行的初步評估，於此等準則生效時，對本集團的業績和財務狀況並無重大影響。



4. 收益

為了更佳地反映詳細的收入結構及衡量業績表現，並提升與同行的可比性，增值服務分部將更廣泛地定義為非住戶(為物業發展商及其他物業管理公司提供)及住戶(為物業住戶提供)增值服務。因此，為物業發展商及其他物業管理公司提供的交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，有關收益分別為港幣209.8百萬元及港幣48.6百萬元(二零一八年：分別為港幣148.0百萬元及港幣50.1百萬元)，於二零一九年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，而二零一八年之分部資料亦因而重新表述。

此外，我們自二零一八年下半年始涉足停車位買賣業務，亦相信該業務會為我們在管物業的住戶帶來便利及創造價值、有利可圖並將持續擴大。因此，自截至二零一九年六月三十日止六個月始對此新業務分部「停車位買賣業務」作單獨列示，分部資產及負債的對比數據亦被重新表述。

本集團的停車位買賣收入於客戶取得停車位控制權及滿足履約義務的某個時間點時確認。

簡明財務報表附註(續)



4. 收益(續)

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	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (重新表述)
	港幣千元	港幣千元
物業管理服務	1,937,814	1,573,561
增值服務	457,143	333,294
停車位買賣業務	5,463	-
總收益	2,400,420	1,906,855

5. 分部資料

本集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向本集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。

如附註4所披露，分部資料呈列之修訂用作反映詳細的收入結構、業績表現及業務發展。二零一八年之對比數字亦因而被重新表述。

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
- 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。

5. 分部資料(續)

增值服務

- (i)非住戶增值服務，為物業發展商及其他物業管理公司提供工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務；
- (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)。

停車位買賣業務

- 停車位買賣。

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)



5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債

下表載列按經呈報分部劃分本集團之收益和溢利分析：

	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一九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	1,937,814	457,143	5,463	-	2,400,420
- 分部間收益	37,992	34,678	-	(72,670)	-
	1,975,806	491,821	5,463	(72,670)	2,400,420
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	-	60,480	5,362	-	65,842
- 隨著時間的推移	1,937,814	395,154	-	-	2,332,968
	1,937,814	455,634	5,362	-	2,398,810
來自外部顧客的其他收益來源					
- 租金收入	-	1,509	101	-	1,610
	1,937,814	457,143	5,463	-	2,400,420
經呈報分部溢利	248,107	135,421	2,340	-	385,868
	(i)	(ii)			
公司支出，淨額					(33,334)
除稅前溢利					352,534

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	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	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)(重新表述)					
經呈報分部收益					
- 外部顧客	1,573,561	333,294	-	-	1,906,855
- 分部間收益	584	39,522	-	(40,106)	-
	1,574,145	372,816	-	(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	1,573,561	287,970	-	-	1,861,531
	1,573,561	331,990	-	-	1,905,551
來自外部顧客的其他收益來源					
- 租金收入	-	1,304	-	-	1,304
	1,573,561	333,294	-	-	1,906,855
經呈報分部溢利	223,384	112,871	-	-	336,255
	(i)	(ii)			
公司支出，淨額					(23,762)
除稅前溢利					312,493



5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

- (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11,361,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣17,377,000元)。
- (ii) 包含了投資物業公允價值變動的虧損為港幣337,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：投資物業公允價值變動的收益為港幣3,630,000元)。

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		停車位買賣		綜合 港幣千元
	服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	業務 港幣千元	未分配 港幣千元	
於二零一九年六月三十日(未經審核)					
分部資產	2,977,155	305,579	245,271	178,688	3,706,693
分部負債	(2,241,836)	(60,225)	-	(93,120)	(2,395,181)
於二零一八年十二月三十一日(未經審核) (重新表述)					
分部資產	3,174,708	307,277	37,142	37,875	3,557,002
分部負債	(2,340,220)	(66,487)	-	(21,335)	(2,428,042)

6. 其他淨收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
利息收入(附註)	16,502	19,634
無條件政府補助	6,883	3,699
其他	(344)	693
	23,041	24,026

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85,842,000元)，年息4.75%。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
銀行借款利息支出	-	3,239
租賃負債利息支出	795	-
	795	3,239



8. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金及以股份 為基礎之付款(附註)	1,284,289	1,048,537
分包成本	373,525	237,040
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額	11,361	17,377

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月，予若干董事、高級管理層及其他員工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2,165,000元(二零一八年：港幣179,000元)。



9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
所得稅費用包括：		
本期稅項		
香港利得稅	532	1,438
澳門補充所得稅	15	—
中國企業所得稅	93,692	83,557
中國預扣所得稅	8,621	7,851
	102,860	92,846
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(198)	62
	(198)	62
遞延稅項：		
本期間	(668)	(4,602)
加總	101,994	88,306



9. 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(二零一八年：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%(二零一八年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一八年：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。截至二零一九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8,621,000元(二零一八年：港幣7,851,000元)於財務報表作出撥備。

10. 股息

關於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股息港幣65,737,000元，已於二零一九年七月支付(二零一八年：港幣49,303,000元)。

於二零一九年八月二十一日，董事會宣佈向於二零一九年九月十九日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一八年：港幣2.0仙)，合共港幣72,311,000元(二零一八年：港幣65,737,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認於權益內。

10. 股息(續)

	已付股息		
	截至六月三十日止六個月		
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零一七年：			
末期股息普通股每股港幣1.5仙	49,303		49,303
	49,303		
二零一八年：			
中期股息普通股每股港幣2.0仙	65,737		
末期股息普通股每股港幣2.0仙	65,737	-	
	131,474		
二零一九年：			
中期股息普通股每股港幣2.2仙	72,311		
	72,311	-	49,303



11. 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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
計算每股基本盈利之盈利	248,473	220,823

加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 (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

由於於二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。



12. 物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團支付物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產(租賃土地部分)的資本性支出約港幣24,005,000元(二零一八年: 港幣10,757,000元)及承擔具有資本化價值的租約(即香港財務報告準則第16號 - 租賃)港幣4,041,000元(二零一八年: 港幣無)。其中，本集團在本期從同級附屬公司購入物業、廠房及設備及使用權資產港幣11,658,000元。

13. 存貨

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
停車位，按成本	245,271	37,142
消耗品，按成本	65	-
	245,336	37,142

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團向同級附屬公司的附屬公司購買停車位使用權，金額為港幣203,620,000元。



14. 貿易及其他應收款

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	714,885	475,623
減：減值撥備	(76,608)	(64,778)
貿易應收款，淨額	638,277	410,845
其他應收款，淨額	253,402	175,092
	891,679	585,937

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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	194,996	126,106
31-90日	158,591	91,276
91-365日	177,873	103,317
1年以內	531,460	320,699
1-2年	73,197	62,870
2年以上	110,228	92,054
	714,885	475,623

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。



15. 貿易及其他應付款

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應付款	421,420	432,691
特殊基金(附註)	98,445	112,059
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	141,647	176,369
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	253,714	277,037
應計員工成本	422,651	501,761
就增值稅及其他徵費的應付款	35,927	32,554
應付股息	65,737	-
其他應付款	70,591	71,942
	1,510,132	1,604,413

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。

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	97,894	127,315
31-90日	80,846	48,650
90日以上	242,680	256,726
	421,420	432,691

16. 股本

已發行及繳足：

	股份數目	股本 港幣千元
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日(經審核)、二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日(未經審核)之結餘	3,286,860,460	3,287

17. 履約擔保

於二零一九年六月三十日，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102,394,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣94,467,000元)。

18. 資本承擔

本集團於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本承擔如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
資本投資	8,753	—
購入物業、廠房及設備及無形資產	3,536	—
	12,289	—



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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
中介控股公司／直接控股公司／			
同級附屬公司			
物業管理收入及工程收入	(i)	271,634	210,346
租金支付及水電費	(ii)	36,385	21,897
關聯公司			
物業管理收入及工程收入	(i)	50,964	34,422
主要管理人員(包括董事)			
酬金		9,094	10,760

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) 租金支付及水電費按各份租賃協議及物業管理協議收取。

20. 公平價值估算

(a) 財務工具

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。

(b) 非財務資產

投資物業於二零一九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。截至二零一九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。



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。

於截至二零一九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二零一九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)條，自本公司二零一八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

委任(生效日期)

顏建國

- 中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)主席兼非執行董事 二零一九年三月二十二日

蘇錦樑

- 東方海外(國際)有限公司(股份代號：316)獨立非執行董事及核數委員會成員 二零一九年五月十七日

股本

於二零一九年六月三十日，本公司之已發行股本合共為3,286,860,460股普通股股份。

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二零一九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需標準。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。

董事及行政總裁於本公司證券的權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事、行政總裁及彼等各自的聯繫人根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定存置的登記冊內或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所持有本公司相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份權益如下：

於本公司相聯法團的股份及相關股份中擁有的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股數目	佔已發行
				股本的概約 百分比(%)
顏建國	中國海外發展 有限公司(「中國海 外發展」)	實益擁有人	700,000股 ¹	0.01% ²
楊鷗	中國建築股份有限 公司(「中建股份」)	實益擁有人	270,000股A股	0.01% ³
龐金營	中建股份	實益擁有人	410,000股A股	0.01% ³
龐金營	中國建築興業集團 有限公司 (「中國建築集團」) (前稱為「遠東環球 集團有限公司」)	實益擁有人	300,000股	0.01% ⁴



董事及行政總裁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擁有的好倉(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劃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. 該百分比指以擁有權益的股份數目除以中國海外發展截至本中期報告日期的已發行股份數目(即10,956,201,535股)。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中建股份截至本中期報告日期的已發行股份數目(即41,981,265,652股)。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築集團截至本中期報告日期的已發行股份數目(即2,155,545,000股)。

除上文所披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司任何董事或行政總裁或其各自的聯繫人概無根據證券及期貨條例於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉。

主要股東於本公司證券的權益

於二零一九年六月三十日，下列人士(董事及本公司行政總裁除外)於本公司股份(「股份」)及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比(%)
銀樂發展有限公司(「銀樂」) 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二零一九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，於二零一九年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九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

在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零一九年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一八年：每股港幣2.0仙)。中期股息將於二零一九年十月四日(星期五)派發予於二零一九年九月十九日(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 二零一九年九月十六日(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 二零一九年九月十七日(星期二)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零一九年九月十八日(星期三)至
二零一九年九月十九日(星期四)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零一九年九月十九日(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54樓。

中 海 物 業

海 夢

安居樂業

納 川

厚德載物

所 託

情真似海

業 精 細

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

