

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



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 2669)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務摘要

1. 截至二零一九年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積由去年年底的140.9百萬平方米上升7.5%至151.4百萬平方米。年內接獲新增或續約之物業管理合約額約達港幣2,751.5百萬元。
2. 截至二零一九年十二月三十一日止年度，整體收益上升了30.8%至港幣5,465.5百萬元，而去年為港幣4,177.5百萬元（重新表述，見附註）。
3. 於二零一九年，毛利較去年增加28.2%至港幣1,090.4百萬元（二零一八年：港幣850.3百萬元（重新表述））。毛利率相對穩定，維持於20.0%水平（二零一八年：20.4%（重新表述））。
4. 年內，本公司擁有人應佔溢利上升33.4%，達港幣537.8百萬元（二零一八年：港幣403.2百萬元（重新表述））。每股基本及攤薄後盈利為港幣16.36仙（二零一八年：港幣12.27仙（重新表述）），增長33.3%。二零一九年之股東權益平均回報率為40.8%（二零一八年：40.6%（重新表述））。
5. 董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2.8仙（二零一八年：每股港幣2.0仙）。

附註：自二零一九年所收購一間附屬公司而帶來採納合併會計法的影響，二零一八年的比較數據亦因而被重新表述。

中海物業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一九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 5,465.5 百萬元，較去年的港幣 4,177.5 百萬元（重新表述，見附註）增加 30.8%，經營溢利上升 36.3% 至港幣 762.5 百萬元（二零一八年：港幣 559.5 百萬元（重新表述））。本公司擁有人應佔溢利增加 33.4% 至港幣 537.8 百萬元（二零一八年：港幣 403.2 百萬元（重新表述））。每股基本及攤薄盈利為港幣 16.36 仙（二零一八年：港幣 12.27 仙（重新表述））。股東權益平均回報率為 40.8%（二零一八年：40.6%（重新表述））。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，董事會建議宣派二零一九年度末期股息每股港幣 2.8 仙（二零一八年：港幣 2.0 仙）。連同已於二零一九年十月派發之中期股息每股港幣 2.2 仙（二零一八年：港幣 2.0 仙），本年度的股息總額將為每股港幣 5.0 仙（二零一八年：港幣 4.0 仙）。建議末期股息須待本公司股東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」）上批准。

附註：於二零一九年，本集團以代價人民幣 4.7 百萬元（相等於約港幣 5.2 百萬元）向本集團之控股股東中國建築股份有限公司完成收購其一間附屬公司，受收購影響，綜合財務報表將以合併會計法列賬，去年的比較數字因此會被重新表述。

二零一九年，是本集團「十三五」戰略規劃承上啟下的重要一年，是「超越自我，創新發展」的一年。在這一年裡，集團始終保持戰略定力，堅決執行「品質是根本、規模是枝幹、效益是果實」的業務發展邏輯，以基礎物業服務為根本，以「優你互聯」領軍之社區資產及服務營運平台、「興海物聯」為首之工程服務、資產管理、投資併購為四個驅動增長引擎，實現全場景、可持續的全方位服務，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。全年，本集團接獲新

增或續約之物業管理合約額約達港幣 2,751.5 百萬元，於二零一九年，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加 7.5% 或 10.5 百萬平方米至 151.4 百萬平方米。

本集團品牌形象持續提升，集團成為中國物業管理協會副會長單位，連續獲得國際建築業主與管理者協會（「BOMA」）認證，加入金鑰匙國際聯盟，行業地位持續提升，集團通過微信公眾號高強度對外輸出，向社會各界傳播企業價值觀、感人事蹟、專業能力，全面展示公司的優秀形象；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，這一年，第三方客戶滿意度調查結果重回行業標杆水平，為客戶服務是我們的使命，讓客戶滿意是我們的初心；這一年，精細管理與組織績效取得新突破，項目合夥人改革在全國 24 個城市 33 個項目試點，分級授權全面鋪開，讓有為者有力，員工滿意度、敬業度再創新高，公司持續位於最佳人才企業地帶；這一年，軍民融合取得突破，吸納退轉軍人創新高，簽約幹部休養所、海軍艦艇基地等軍隊項目，入庫軍隊採購網，取得里程碑式的突破；這一年，全面市場化拓展踏出了堅實的步伐，港澳地區高品質多元發展，服務業態增至十個類別，新獲寫字樓、學校、醫院、國賓館、旅遊景點等項目合約；在內地多個城市新中標了城市地標性建築項目，如深圳十大建築之一的深圳大劇院，同時與大型企業合作取得飛速發展，年內中標某大型電訊公司在內地省市辦公機構的九個物業服務，中標大型百貨連鎖店在三個城市的服務，並與中國知名企業重啟合作，中標其在內地最大的自持公寓；同時，本集團在城市服務、養老服務、政府服務，民航系統、高鐵系統、軍隊服務均獲得進展和突破。

在百年未有之大變局的當下，在政治經濟高度不確定時期，“黑天鵝”、“灰犀牛”經常不期而至、突如其來，面對經濟下行、基建投資放緩、房地產調控的複雜形勢，集團始終堅持積極、穩健的工作總基調，踐行高品質發展要求，在嚴峻的市場競爭環境下，集團堅持提升產品和服務品質，打造好產品、好服務，持續強化「工科中海」的形象和地位，致力為股東實現確定的長期持續穩健增長。二零一九年以來，物業管理上市企業數量快速增加，行業規模整合速度加快，物業管理服務行業由傳統服務向現代服務業轉型升級的步伐在加大，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

本集團保持戰略定力，以「十三五」戰略目標為指引，砥礪奮進，攻堅克難，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，本集團將始終堅持高品質、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杆

本集團始終將品質管制作為企業的核心競爭力，持續貫徹「為客戶服務，請客戶監督，讓客戶滿意」的服務理念，夯實物業基礎服務，建立全生命週期的客戶關懷體系，完善多重客戶監督機制，公開透明接受客戶監督評價；加強標準化建設，以客戶價值驅動客戶服務流程優化，建立分級服務標準及服務功能表，為客戶提供可自行選擇之優質優價服務；積極引導業主深度參與社區治理，建立「社區+業主+物業」的「三聯三共」體系，打造共建共治共用的中海幸福社區模式。二零一九年中海物業客戶滿意度持續提高，已達到行業標杆水平，未來本集團將繼續貫徹以客戶為中心、以品質為根本的理念，塑造中海物業高品質服務的品牌形象。

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、專業化管理全國商業項目，統籌優勢資源，打造商業物業品牌「海納萬商」。依託中海集團高端商業資源，借助國資背景與良好的政商關係，以及中海物業多年來的行業品牌沉澱，積極建立政府公建、寫字樓、商業綜合體、產業園、學校、醫院等各類項目的合作，不斷拓寬管理邊界，以一體化管理體系為基礎，不斷優化提升服務品質，攜手 BOMA 中國、金鑰匙國際聯盟及其他專業機構，將國際化、標準化、品位化、人文化管理手段融入服務過程，建立行業領先的高品質服務體系，努力打造商業服務第一品牌。隨著管理商業資產的不斷增加，海納萬商在夯實基礎物業的同時，不斷完善資產管理的服務體系，加強專業機構的合作與交流學習，在商業不動產投資、融資、管理、退出各個領域全面發力，以全方位資產管理服務，助力客戶實現資產的價值最大化，實現向國際化資產管理全程服務商的升級。

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，聚焦在中海集團體系內有資源支撐的業務，滿足客戶在衣食住行醫教養娛多方面的生活消費需求，做大做強做深做優打造增值業務拳頭產品，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。受益於國內經濟持續穩定高速發展，中產階層不斷壯大，消費動能和消費能力與日俱增。本集團圍繞著服務中高端樓盤的定位，持續不斷從有關聯的地產發展商獲得優質項目，同時大力開拓市場優質樓盤，在管優質社區數量快速增加，積累了一大批優質客戶資源，經過近些年在客戶滿意度上持續發力，目前客戶滿意度已經達到行業標杆，忠誠、優質的客戶資源極待轉化，諸多利好因素為增值業務的開展和蓬勃發展奠定了堅實基礎。順應中海物業廣大客戶消費升級、消費迭代的社會趨勢，本集團圍繞著社區消費場景和全生命房屋週期、全生命家庭週期，提供了以不動產租售經紀和家居裝修美化為核心，以上門家政服務、零售購物服務、旅遊休閒服務為輔助的一體化的服務體系，能夠滿足廣大客戶多樣化的需求，且具備著較高客單價和經營毛利，較之目前較為常見的管道有著明顯的競爭優勢和差異化。本集團堅信，隨著內需進一步擴大，社區商業生態的建立是不可逆轉的趨勢，物業企業以增值服務為利潤轉換的前景不可估量。

五、 積極利用新科技和信息化手段，提質增效

本集團緊跟科技發展趨勢，充分利用 5G、物聯網、人工智慧等技術，攜手各行業巨頭，簽署戰略合作，共同研發建築物聯網平台，搶佔市場先機，打造行業標杆。在產品打造上，推出「興海雲」產品體系，提供基於物聯網平台的全價值鏈服務方案，產品貫穿建築全生命週期，用建築物聯網平台構建無限空間；在模式升級上，在全國六大城市落成城市指揮調度中心，通過「城市中心+項目」的方式讓建築管理運行得到全面升級，實現技術助人、技術替人，有效緩解一線作業人員成本逐年上漲、人難招的雙重壓力，推動「科技物管體系」的建立；在 5G 建設上，攜手客戶群，打造全國首個 5G 社區「臻如府」，共建智慧園區行業標杆；作為唯一的行業應用代表，聯合戰略合作夥伴創立並發起綠色全光網路技術聯盟大會，制定行業標準，推動智慧園區 5G 網路建設；在科研創新上，旗下興海物聯為國家及深圳市雙高新企業，申請中及已授權的創新成果及智識產權 50 餘項，其中軟體著作權 22 項，發明專利 17 項；課題「基於邊緣計算的建築物聯網平台研究與應用」參評「中建集團科學技術獎一等獎」並榮獲「國內領先」認證；課題「5G 賦能全生命週期智慧園區的研究與應用」在工信部主辦的「第二屆 5G 綻放杯應用大賽」中獲得上海賽區二等獎、雄安專題賽城市建設專項獎等獎項；二零二零年，本集團將自家智慧園區標準化解決方案作為行業級應用解決方案在整個房建領域進行推廣，支持興海物聯向「成為建築智能化領域的領軍企業」的戰略目標奮鬥，全面提升建築空間運營效能、運用大數據及數碼化技術，「建築+智能」，締造無限可能。

六、 投資創新助力資本運作和產業化資源整合

二零一九年，本集團逐步邁出投資創新步伐，以合資、股權收購助力市場化資源整合，拓展服務規模，做強做大基礎服務；通過車位、商鋪等資產投資買賣，形成專業化資產運營及可持續擴張能力，為集團帶來新的利潤增長點，同時為業主提供更多、更專業的服務，並通過智慧停車管理等智能化手段滿足業主更多的需求。我們還積極探索圍繞內部業務場景與外部專業能力相結合的場景，捕捉未來潛在增長點，通過資本運作和投資孵化新的業務，助力集團轉型升級。

七、 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。招聘上注重僱主品牌建設，通過「管培生」、「海納」、「海歸」以及行業高端人才獵挖等管道，持續面向國內外高校、行業和市場吸納人才；通過軍企合作拓寬招聘管道，招錄退伍軍人，提升自身隊伍整體形象和素質；同時，通過校企合作，如與雄安職校合作辦學、與專業院校合作，開設「中海班」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「5D」人才培養體系，從人才界定、人才發現、人才開發到人才驅動和人才交付五個方面，科學的、有針對性的落地實施培養；通過潛質人才啟航計劃、梯隊人才遠航計劃、後備人才領航計劃、高管領軍計劃，以及專業化的匠才體系的打造，形成覆蓋員工職業發展全生命週期的人才培養體系；同時，配套實施「師徒制」培養機制，加快員工成長發展，持續助力員工職業向上發展，持續為本集團業務發展提供人才保障。

八、 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。自二零一八年開展對甘肅省康樂縣、康縣、卓尼縣的定點扶貧工作以來，進展良好。這一年，我們在甘肅開設了「中海優家」實體店，建設「海惠優選」電商平台，上線兩個月獲得人民幣 1,500 萬元訂單，已在甘肅三縣聯合 13 家企業、96 個合作社，效益輻射周邊 4,436 個農戶家庭。各地社區採購資料持續增長，產供銷開始良性循環，在行業獲得正面評價。

二零一九年本集團獲中國物業協會「社區的力量」消費扶貧行動獎；在《鏡報》主辦的第八屆傑出企業社會責任獎頒獎典禮上，本集團獲「傑出企業社會責任獎」；本集團完成中國物業協會年度課題《建築能源互聯與智能運維關鍵技術應用研究與示範》，該課題已交中物協驗收並同步在中海物業應用，目前全國已接入 534 個項目，用戶數達 5,186 人，在管設施設備近 80 萬台，累計經濟效益人民幣 5,000 餘萬元；本集團作為《物業服務安全管理與應急處置》的編制組長單位主編國家強制標準，完成了《物業服務安全管理與應急處置》的送審稿件並報送，獲得了高度認可。

面對「2019 冠狀病毒」肺炎疫情嚴峻挑戰，本集團眾志成城阻擊疫情，嚴格遵守各地政府疫情防控措施，一方面我們緊守崗位，確保每一位員工安全防護，積極高效落實旗下物業、社區的疫情防控；另一方面，事件亦令公眾更能認識及認同物業管理對社區衛生防疫的重要性，因而提升整體行業地位。

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。

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。我們所管理的建築面積由去年年底的 140.9 百萬平方米上升 7.5% 至 151.4 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。

於二零一九年，本集團以代價人民幣 4.7 百萬元（相等於約港幣 5.2 百萬元）向本集團之控股股東中國建築股份有限公司完成收購武漢中建捷誠物業管理有限公司的 100% 股權。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。二零一八年的比較數據亦因而被重新表述。此外，為了更佳地反映詳細的收入結構及停車位買賣業務的發展，以及更好地衡量業績表現，二零一八年的分部資料被重新表述，詳情可參閱「分部資料」。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，整體收益上升 30.8% 至港幣 5,465.5 百萬元，而去年為港幣 4,177.5 百萬元（重新表述），主要由於：(i) 年內我們的物業管理服務收益隨著在管面積上升，並包含管理費漲價等因素；及(ii) 非住戶及住戶增值服務業務量的持續增長，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。

同時，直接經營成本與收益升幅一致，上升 31.5% 至本年的港幣 4,375.1 百萬元，去年為港幣 3,327.2 百萬元（重新表述），毛利率相對穩定，維持於 20.0% 水平（二零一八年：20.4%（重新表述））。

因此，隨著物管服務及增值服務帶來的持續業務增長，毛利較去年進一步增加 28.2% 至港幣 1,090.4 百萬元（二零一八年：港幣 850.3 百萬元（重新表述））。

其他淨收入及收益為港幣 66.2 百萬元（二零一八年：港幣 48.6 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 34.8 百萬元及港幣 30.4 百萬元（二零一八年：分別為港幣 38.7 百萬元及港幣 9.8 百萬元）。本年度利息收入下降，主要由於自去年下半年始停車位買賣業務的發展，為資金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，主要來自本年增值及其他稅項優惠政策帶來的額外收入。

年內，透過持續優化資產配置，有部分自用物業轉作收租用途，加上本年投資物業錄得公允價值變動收益港幣 2.6 百萬元（二零一八年：港幣 4.3 百萬元），因此，投資物業帳面值上升至本年的港幣 145.9 百萬元（二零一八年：港幣 132.6 百萬元）。

經扣除本年的銷售及行政費用港幣 395.8 百萬元（二零一八年：港幣 336.8 百萬元（重新表述））及應收款及代業主支付款項的淨減值港幣 0.9 百萬元（二零一八年：港幣 7.0 百萬元）後，經營溢利上升 36.3% 至港幣 762.5 百萬元（二零一八年：港幣 559.5 百萬元（重新表述））。銷售及行政費用自年中下降後回升，主要隨著業務陸續拓展，後勤員工數量需匹配地增加以支援前線業務。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，其中，包括因收回代墊款而沖回已減值之款項港幣 25.5 百萬元（二零一八年：港幣 17.5 百萬元）。

由於除稅前溢利及預扣所得稅計提上升，所得稅費用較去年增加 45.3% 至本年的港幣 216.4 百萬元（二零一八年：港幣 148.9 百萬元（重新表

述))。而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 17.2 百萬元 (二零一八年：港幣 7.9 百萬元) 已於本年入賬。

總結，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升 33.4%，達港幣 537.8 百萬元 (二零一八年：港幣 403.2 百萬元 (重新表述))。

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服務，及為物業住戶提供的公共空間廣告收入，其收益分別為港幣 592.7 百萬元及港幣 122.5 百萬元 (二零一八年：分別為港幣 366.8 百萬元及港幣 118.1 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，本集團自二零一八年下半年開始停車位買賣業務，並認為從事停車位買賣業務不僅在經濟上可行及可合理盈利，亦可補充本集團的其他主要業務。

就擴充本集團停車位買賣業務的財務效益而言，我們認為，就本集團管理物業的停車位銷售時間取得更大控制權可令本集團於該等銷售中賺取收益的機會最大化，而這將令本集團可發揮其現有充足的現金水平優勢及提升股東價值。

更重要的是，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。

因此，自二零一九年始對此新業務分部「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。

物業管理服務

於二零一九年，透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度，同時，擁有多元化及一站式的業務能力，包括產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控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。我們所管理的建築面積由去年年底的 140.9 百萬平方米上升 7.5% 至 151.4 百萬平方米。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之 75.2%（二零一八年：78.6%（重新表述）），較去年增加 25.1% 至港幣 4,107.7 百萬元（二零一八年：港幣 3,283.0 百萬元（重新表述））。物業管理服務收益上升主要來自於我們在管面積的上升，並包括物理費漲價等因素，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。

於截至二零一九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 93.4% 及 6.6%（二零一八年：分別佔 91.4%（重新表述）及 8.6%（重新表述））。

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 10.2% 及 100.0%（二零一八年：分別為 8.6%（重新表述）及 100.0%）。綜合而言，物業管理服務分部毛利率相對穩定維持於 16.2% 水平（二零一八年：16.5%（重新表述））。因此，毛利較去年增加 22.5% 至本年的港幣

664.1 百萬元（二零一八年：港幣 542.0 百萬元（重新表述））。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本年物業管理服務分部利潤上升 31.2% 至港幣 429.5 百萬元（二零一八年：港幣 327.4 百萬元（重新表述））。

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），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等增值服務；及(ii)住戶增值服務（為物業住戶提供），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服務，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 592.7 百萬元及港幣 122.5 百萬元（二零一八年：分別為港幣 366.8 百萬元及港幣 118.1 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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益比例增加至 24.6%（二零一八年：21.4%（重新表述）），較去年大幅上升 50.7% 至港幣 1,348.2 百萬元（二零一八年：港幣 894.5 百萬元（重新表述）），其中，非住戶增值服務子分部收益及住戶增值服務子分部收益分別大幅增加 57.4% 及 38.2% 至港幣 917.1 百萬元及港幣 431.1 百萬元（二零一八年：分別為港幣 582.6 百萬元（重新表述）及港幣 311.9 百萬元（重新表述））。

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、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，非住戶子分部收益的上升主要由於：(i)交付前賣場及查驗服務業務量的增加；(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。

住戶增值服務子分部方面，收益上升主要來自社區資產經營及居家生活服務業務量的增加。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，年內增值服務分部毛利率為 31.3%（二零一八年：34.5%（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 24.9%（二零一八年：25.6%（重新表述）），主要由於年內工程服務及顧問服務因加大市場外拓力度而帶來新項目的價格競爭；(ii)住戶增值服務子分部毛利率亦受擴大服務及產品範圍後令平均毛利率調整至 45.0%（二零一八年：51.0%（重新表述））。

儘管如此，在收益上升帶動下，本年增值服務的毛利增加 36.9% 至港幣 422.0 百萬元（二零一八年：港幣 308.3 百萬元（重新表述）），其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利增加了 52.8% 至港幣 228.1 百萬元（二零一八年：港幣 149.3 百萬元（重新表述））；(ii)住戶增值服務子分部毛

利則上升 22.0% 至港幣 193.9 百萬元（二零一八年：港幣 159.0 百萬元（重新表述））。

總括而言，年內增值服務之分部利潤，於扣除分部費用後，較去年上升 38.8%，達港幣 390.1 百萬元（二零一八年：港幣 281.0 百萬元（重新表述））。

停車位買賣業務

如前述，自二零一八年下半年，我們涉足停車位買賣業務，按此，自截至二零一九年始，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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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 9.6 百萬元（二零一八年：無）。

本年停車位買賣業務的分部毛利率為 44.6%，二零一九年的分部利潤為港幣 4.3 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，及保持合適和充足的現金水平。於二零一九年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣 1,279.4 百萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 862.6 百萬元（重新表述））。

銀行結餘及現金較去年年底上升 4.0% 至港幣 2,495.7 百萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 2,398.6 百萬元（重新表述）），其中人民幣佔 96.3%，而港幣／澳門幣則佔 3.7%。

資本開支

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添／支

付之樓宇、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(包括資本化租賃承擔)、軟件系統及合營公司的資本投資)為港幣 109.4 百萬元。

重大收購、出售、重要投資 及重大投資之未來計劃

除上述披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

主要風險管理策略

1. 經營效益

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

2. 客戶及供應商關係管理

我們的客戶包括中、高端住宅社區、商用物業及政府物業內的業主、租戶及商業企業，例如地產發展商及其他物業管理公司。

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

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

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

3. 匯率波動風險的監控

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

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

遵守相關法律及法規

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

環境政策及表現

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的能源節省及減低碳排放採取高標準，其中某些標準已獲美國綠色建築協會「領先能源與環境設

計」的認證。於若干獲管理物業，我們利用技術專門知識及能力，組織並參與各項計劃，包括：

- 中水系統以減少水浪費及公用事業成本；
- 建築節能設備改造領域，如中央空調系統、再用水循環系統的變頻改造；
- 於若干數目的管理物業推行 LED 轉換項目，以轉移對煤能源的依賴及減少碳排放；及
- 一般環境活動，例如植樹、地球一小時及無汽車日。

我們遵守適用環境法例及法規的年度費用一般已計入本集團收取的物業管理費，而有關費用預期並不重大。

資本承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 121.0 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 128.9 百萬元。

除上文所披露外，於二零一九年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

報告期後重大事項

除上述已披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用約 41,244 名員工（於二零一八年十二月三十一日：36,193 名（重新表述））。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣 2,867.2 百萬元（二零一八年：港幣 2,167.9 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。

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
收益	5	5,465,521	4,177,531
直接經營成本		<u>(4,375,097)</u>	<u>(3,327,206)</u>
毛利		1,090,424	850,325
其他淨收入及收益		66,154	48,606
投資物業之公允價值變動的收益		2,572	4,345
銷售及行政費用		(395,755)	(336,809)
金融資產減值損失淨額 - 貿易及其他應收款		<u>(867)</u>	<u>(6,987)</u>
經營溢利		762,528	559,480
應佔聯營公司溢利		193	200
應佔合營公司溢利		177	-
財務費用		<u>(2,352)</u>	<u>(3,239)</u>
除稅前溢利	7	760,546	556,441
所得稅費用	8	<u>(216,406)</u>	<u>(148,949)</u>
年內溢利		<u>544,140</u>	<u>407,492</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		537,840	403,189
非控股權益		<u>6,300</u>	<u>4,303</u>
		<u>544,140</u>	<u>407,492</u>
		港仙	港仙
每股盈利	10		
基本及攤薄		<u>16.36</u>	<u>12.27</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
年內溢利	<u>544,140</u>	<u>407,492</u>
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重估盈餘	8,997	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之匯兌差額	<u>(17,952)</u>	<u>(44,210)</u>
	<u>(8,955)</u>	<u>(22,707)</u>
年內全面收益總額	<u>535,185</u>	<u>384,785</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	529,188	380,919
非控股權益	<u>5,997</u>	<u>3,866</u>
	<u>535,185</u>	<u>384,785</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
非流動資產			
投資物業		145,898	132,586
物業、廠房及設備		56,471	40,935
使用權資產	4	61,656	-
無形資產		11,657	6,232
預付土地租金支出	4	-	1,458
聯營公司的權益		145	552
合營公司的權益		3,164	-
應收關聯公司款		-	85,842
預付款		5,540	-
遞延稅項資產		35,006	26,427
		319,537	294,032
流動資產			
存貨	11	418,408	37,142
貿易及其他應收款	12	766,247	592,068
按金及預付款	4	97,406	61,476
預付土地租金支出	4	-	226
應收直接控股公司款		231	384
應收同級附屬公司款		90,220	150,670
應收關聯公司款		107,613	32,806
銀行結餘及現金		2,495,693	2,398,559
		3,975,818	3,273,331
流動負債			
貿易及其他應付款	13	1,745,903	1,608,976
預收款及其他按金		740,090	670,591
租賃負債	4	22,044	-
應付直接控股公司款		-	1,547
應付同級附屬公司款		4,332	8,822
應付關聯公司款		6,588	2,496
稅項債務		177,439	118,286
		2,696,396	2,410,718
流動資產淨值		1,279,422	862,613
總資產減流動負債		1,598,959	1,156,645

綜合財務狀況表（續）

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
非流動負債			
租賃負債	4	32,461	-
遞延稅項負債		31,795	22,249
		64,256	22,249
資產淨值		1,534,703	1,134,396
資本及儲備			
股本	14	3,287	3,287
儲備		1,510,586	1,121,902
本公司擁有人應佔權益總額		1,513,873	1,125,189
非控股權益		20,830	9,207
權益總額		1,534,703	1,134,396

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，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。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二零年三月二十日刊發。

2. 應用共同控制下的業務合併

於二零一九年八月十五日，本公司（透過其直接全資附屬公司）（「買方」）與中建集團的非全資附屬公司—本公司之中介控股公司中國建築股份有限公司（「中建股份」）（透過其間接全資附屬公司）（「賣方」）訂立收購協議。據此，買方同意收購武漢中建捷誠物業管理有限公司（「武漢中建」）的全部股權，代價為人民幣4.7百萬元（相當於約港幣5.2百萬元）。武漢中建的全部股權已於二零一九年八月十六日轉讓予本集團。

編製基準

就該等綜合財務報表而言，本公司及武漢中建受中建集團共同控制，因此，收購事項為共同控制下的業務合併。該等實體的資產及負債以控制方角度下的現有賬面值進行合併，猶如武漢中建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）一直存在於本集團架構內。

倘最終控制方持續擁有權益，於進行共同控制下的業務合併時不會就商譽代價或收購方應佔被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

2. 應用共同控制下的業務合併 (續)

編製基準 (續)

武漢中建及其他集團公司之間的公司間交易、結餘及未變現交易收益／虧損乃於合併時對銷。

下列為武漢中建共同控制下業務合併對綜合收益表及綜合財務狀況表產生的影響對賬。

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 的業務合併 前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	4,154,670	22,861	4,177,531
直接經營成本	(3,305,880)	(21,326)	(3,327,206)
毛利	848,790	1,535	850,325
其他淨收入及收益	48,606	-	48,606
投資物業之公允價值變動的收益	4,345	-	4,345
銷售及行政費用	(336,781)	(28)	(336,809)
金融資產減值損失淨額			
- 貿易及其他應收款	(6,987)	-	(6,987)
經營溢利	557,973	1,507	559,480
應佔聯營公司溢利	200	-	200
財務費用	(3,239)	-	(3,239)
除稅前溢利	554,934	1,507	556,441
所得稅費用	(148,573)	(376)	(148,949)
年內溢利	<u>406,361</u>	<u>1,131</u>	<u>407,492</u>
以下人士應佔:			
本公司擁有人	402,058	1,131	403,189
非控股權益	4,303	-	4,303
	<u>406,361</u>	<u>1,131</u>	<u>407,492</u>

2. 應用共同控制下的業務合併 (續)

綜合收益表 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 的業務合併 前) 港幣千元	武漢中建共同 控制下業務 合併的影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	5,438,116	27,405	5,465,521
直接經營成本	(4,352,137)	(22,960)	(4,375,097)
毛利	1,085,979	4,445	1,090,424
其他淨收入及收益	65,779	375	66,154
投資物業之公允價值變動的收益	2,572	-	2,572
銷售及行政費用	(395,720)	(35)	(395,755)
金融資產減值損失淨額			
- 貿易及其他應收款	(867)	-	(867)
經營溢利	757,743	4,785	762,528
應佔聯營公司溢利	193	-	193
應佔合營公司溢利	177	-	177
財務費用	(2,352)	-	(2,352)
除稅前溢利	755,761	4,785	760,546
所得稅費用	(215,210)	(1,196)	(216,406)
年內溢利	540,551	3,589	544,140
以下人士應佔:			
本公司擁有人	534,251	3,589	537,840
非控股權益	6,300	-	6,300
	540,551	3,589	544,140

2. 共同控制下業務合併的應用 (續)

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	本集團 (共同控制 下的業務合 併前) 港幣千元	武漢中建 共同控制下 業務合併的 影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
非流動資產				
投資物業	132,586	-	-	132,586
物業、廠房及設備	40,935	-	-	40,935
無形資產	6,232	-	-	6,232
預付土地租金支出	1,458	-	-	1,458
聯營公司的權益	552	-	-	552
應收關聯公司款	85,842	-	-	85,842
遞延稅項資產	26,427	-	-	26,427
	<u>294,032</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>294,032</u>
流動資產				
存貨	37,142	-	-	37,142
貿易及其他應收款	585,937	6,131	-	592,068
按金及預付款	61,476	-	-	61,476
預付土地租金支出	226	-	-	226
應收直接控股公司款	384	-	-	384
應收同級附屬公司款	146,665	4,005	-	150,670
應收關聯公司款	32,806	-	-	32,806
銀行結餘及現金	2,398,334	225	-	2,398,559
	<u>3,262,970</u>	<u>10,361</u>	<u>-</u>	<u>3,273,331</u>

2. 共同控制下業務合併的應用 (續)

綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年十二月三十一日 (續)

	本集團 (共同控制 下的業務合 併前) 港幣千元	武漢中建 共同控制下 業務合併的 影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款	1,604,413	4,563	-	1,608,976
預收款及其他按金	670,591	-	-	670,591
應付直接控股公司款	1,547	-	-	1,547
應付同級附屬公司款	8,822	-	-	8,822
應付關聯公司款	2,496	-	-	2,496
稅項債務	117,924	362	-	118,286
	<u>2,405,793</u>	<u>4,925</u>	<u>-</u>	<u>2,410,718</u>
流動資產淨值	<u>857,177</u>	<u>5,436</u>	<u>-</u>	<u>862,613</u>
總資產減流動負債	<u>1,151,209</u>	<u>5,436</u>	<u>-</u>	<u>1,156,645</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	22,249	-	-	22,249
	<u>22,249</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,249</u>
資產淨值	<u>1,128,960</u>	<u>5,436</u>	<u>-</u>	<u>1,134,396</u>
資本及儲備				
股本	3,287	4,217	(4,217)	3,287
儲備	1,116,466	1,219	4,217	1,121,902
本公司擁有人應佔權益總額	1,119,753	5,436	-	1,125,189
非控股權益	9,207	-	-	9,207
權益總額	<u>1,128,960</u>	<u>5,436</u>	<u>-</u>	<u>1,134,396</u>

2. 共同控制下業務合併的應用 (續)

綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	本集團 (共同控制 下的業務合 併前) 港幣千元	武漢中建 共同控制下 業務合併的 影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
非流動資產				
於武漢中建的投資	5,217	-	(5,217)	-
投資物業	145,898	-	-	145,898
物業、廠房及設備	56,471	-	-	56,471
使用權資產	61,656	-	-	61,656
無形資產	11,657	-	-	11,657
聯營公司的權益	145	-	-	145
合營公司的權益	3,164	-	-	3,164
預付款	5,540	-	-	5,540
遞延稅項資產	35,006	-	-	35,006
	<u>324,754</u>	<u>-</u>	<u>(5,217)</u>	<u>319,537</u>
流動資產				
存貨	418,408	-	-	418,408
貿易及其他應收款	760,122	6,125	-	766,247
按金及預付款	97,406	-	-	97,406
應收直接控股公司款	231	-	-	231
應收同級附屬公司款	90,220	-	-	90,220
應收關聯公司款	107,613	-	-	107,613
銀行結餘及現金	2,484,174	11,519	-	2,495,693
	<u>3,958,174</u>	<u>17,644</u>	<u>-</u>	<u>3,975,818</u>

2. 共同控制下業務合併的應用 (續)

綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年十二月三十一日 (續)

	本集團 (共同控制 下的業務合 併前) 港幣千元	武漢中建 共同控制下 業務合併的 影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款	1,742,596	3,307	-	1,745,903
預收款及其他按金	736,240	3,850	-	740,090
租賃負債	22,044	-	-	22,044
應付同級附屬公司款	4,332	-	-	4,332
應付關聯公司款	6,588	-	-	6,588
稅項債務	175,889	1,550	-	177,439
	<u>2,687,689</u>	<u>8,707</u>	<u>-</u>	<u>2,696,396</u>
流動資產淨值	<u>1,270,485</u>	<u>8,937</u>	<u>-</u>	<u>1,279,422</u>
總資產減流動負債	<u>1,595,239</u>	<u>8,937</u>	<u>(5,217)</u>	<u>1,598,959</u>
非流動負債				
租賃負債	32,461	-	-	32,461
遞延稅項負債	31,795	-	-	31,795
	<u>64,256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,256</u>
資產淨值	<u>1,530,983</u>	<u>8,937</u>	<u>(5,217)</u>	<u>1,534,703</u>
資本及儲備				
股本	3,287	4,217	(4,217)	3,287
儲備	1,506,866	4,720	(1,000)	1,510,586
本公司擁有人應佔權益總額	1,510,153	8,937	(5,217)	1,513,873
非控股權益	20,830	-	-	20,830
權益總額	<u>1,530,983</u>	<u>8,937</u>	<u>(5,217)</u>	<u>1,534,703</u>

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

編製基準（續）

附註：

調整為股本與投資成本的抵消調整，其差異在特別儲備列賬。

年內本集團沒有其他由於共同控制下的業務合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出重大的調整，以實現會計政策一致。

3. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。

除附註4「應用新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一八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。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會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。

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（修訂本）	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（修訂本）	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營企業及合營企業之長期權益
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。

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

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，並在綜合現金流量表中呈列。

出租人之會計處理將不會出現重大變化。

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

本集團已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，於二零一九年一月一日的任何差額已於期初保留溢利中確認。租賃的使用權資產已於過渡時計量，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，因本集團已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。

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。該等負債以剩餘租賃付款的現值計量，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)
	<u>29,545</u>
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：	
於二零一九年一月一日預付款之重新分類	784
於二零一九年一月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	<u>27,866</u>

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)

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 港幣千元	按金及 預付款 港幣千元	預付土地 租金支出 港幣千元	租賃負債 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日， 如前所列報	-	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	27,866	60,692	-	(26,862)	(1,192,783)

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額

已確認的使用權資產與以下資產類別有關及已確認的租賃負債如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 一月一日 港幣千元
租賃土地	8,183	1,684
樓宇	53,473	26,182
使用權資產總值	61,656	27,866
租賃負債- 流動部分	22,044	19,438
租賃負債- 非流動部分	32,461	7,424
租賃負債總額	54,505	26,862

於二零一九財政年度，使用權資產添置為港幣55,494,000元。

自採納香港財務報告準則第16號後，對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合收益表的影響（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相應影響）並不重大。

本集團租賃多個辦公室、員工宿舍及倉庫。租約通常按1至5年的固定期限簽訂，惟可能如下文所述有延期選擇權。租賃條款按個別基準磋商並包含各種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不可用作借貸目的之擔保。

本集團的若干租賃包含延期及終止選擇權。該等條款用於在管理合約方面最大限度提升營運靈活性。所持有的大部分延期及終止選擇權僅可由本集團行使，不可由相關出租人行使。修訂租賃條款以反映行使延期及終止選擇權效果的財務影響並不重大。

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)

(b) 於綜合收益表中確認的金額

綜合收益表列示下列與租賃有關的金額：

	二零一九年 港幣千元
<u>使用權資產折舊費用：</u>	
租賃土地	243
樓宇	20,923
	<u>21,166</u>
租賃負債的利息開支 (計入財務成本)	2,352
與短期租賃／與並未顯示為上述短期租賃的低價值資產 (計入直接經營成本及行政費用及未載列於租賃負債) 的有關開支	15,981

於二零一九年的租賃現金流出總額為港幣23,841,000元。

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。

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。

本集團已選擇不在首次應用日期重新評估一項合約是否為租賃或包含租賃，而是對於在過渡日期之前訂立的合約，依賴應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃所作的評估。

4. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

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

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 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)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 ²
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 ¹
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量 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。

5. 收益

為了更好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服務，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592.7百萬元及港幣122.5百萬元（二零一八年：分別為港幣366.8百萬元及港幣118.1百萬元），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，於二零一九年對此新業務分部「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。

5. 收益 (續)

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。

本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	4,107,712	3,283,062
增值服務	1,348,162	894,469
停車位買賣業務	9,647	-
總收益	5,465,521	4,177,531

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。根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營及可報告分部及收益種類如下：

物業管理服務	—	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。
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）。
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及合營公司的溢利。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。

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債

下表載列本集團按報告分部之收益及溢利分析：

	物業管理 服務 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
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
經呈報分部收益					
- 外部顧客	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	(178,029)	5,465,521
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	-	220,328	9,509	-	229,837
- 隨著時間的推移	4,107,712	1,125,107	-	-	5,232,819
	4,107,712	1,345,435	9,509	-	5,462,656
來自外部顧客的其他收益來源					
- 租金收入	-	2,727	138	-	2,865
	4,107,712	1,348,162	9,647	-	5,465,521
經呈報分部溢利	429,484	390,088	4,314	-	823,886
公司支出，淨額					(63,340)
除稅前溢利					760,546
截至二零一八年十二月三十一日止年度 (重新表述)					
經呈報分部收益					
- 外部顧客	3,283,062	894,469	-	-	4,177,531
- 分部間收益	7,115	95,937	-	(103,052)	-
	3,290,177	990,406	-	(103,052)	4,177,531
來自外部顧客的經呈報分部收益之收益確認時間					
- 在某個時間點	-	120,473	-	-	120,473
- 隨著時間的推移	3,283,062	771,553	-	-	4,054,615
	3,283,062	892,026	-	-	4,175,088
來自外部顧客的其他收益來源					
- 租金收入	-	2,443	-	-	2,443
	3,283,062	894,469	-	-	4,177,531
經呈報分部溢利	327,404	281,028	-	-	608,432
公司支出，淨額					(51,991)
除稅前溢利					556,441

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

分部溢利包括來自本公司及附屬公司的溢利、附屬公司溢利及應佔聯營公司及合營公司溢利，而公司支出則主要指專業費用、員工成本及其他公司支出。此乃向本集團管理層報告的計量，以供資源分配和表現評估。

下表載列按報告分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	3,350,541	464,700	449,052	31,062	4,295,355
分部負債	(2,534,926)	(192,520)	(352)	(32,854)	(2,760,652)
於二零一八年十二月三十一日 (重新表述)					
分部資產	3,185,069	307,277	37,142	37,875	3,567,363
分部負債	(2,345,145)	(66,487)	-	(21,335)	(2,432,967)

6. 分部資料 (續)

其他分部資料

	物業管理	停車位		綜合	
	服務	增值服務	買賣業務		未分配
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
計入分部業績及分部資產計量的款項：					
利息收入	34,430	269	10	43	34,752
添置物業、廠房及設備	32,112	1,777	-	2,080	35,969
添置無形資產	2,620	6,748	-	-	9,368
添置使用權資產	55,230	264	-	-	55,494
出售物業、廠房及設備虧損	814	-	-	-	814
金融資產減值損失淨額 - 貿易及其他應收款	867	-	-	-	867
折舊及攤銷	35,550	1,825	-	3,451	40,826
投資物業公允價值變動的收益	-	2,572	-	-	2,572
應佔聯營公司溢利	193	-	-	-	193
應佔合營公司溢利	177	-	-	-	177

	物業管理	停車位		綜合	
	服務	增值服務	買賣業務		未分配
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
計入分部業績及分部資產計量的款項：					
利息收入	37,665	137	-	935	38,737
添置物業、廠房及設備	22,427	893	-	1,240	24,560
添置無形資產	3,862	-	-	-	3,862
出售物業、廠房及設備虧損	218	-	-	-	218
金融資產減值損失淨額 - 貿易及其他應收款	6,987	-	-	-	6,987
折舊及攤銷	16,333	1,355	-	193	17,881
投資物業公允價值變動的收益	-	4,345	-	-	4,345
應佔聯營公司溢利	200	-	-	-	200

6. 分部資料 (續)

地區資料

本集團在香港、澳門及中國從事物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收益（根據服務提供的所在地）及非流動資產（根據資產的所在地）的地區分析：

	<u>按地區市場劃分之收益</u>	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
		(重新表述)
華南區	1,760,960	1,307,304
華東區	825,554	550,559
華北區	936,522	748,453
北方區	436,384	362,120
西部區	746,898	642,735
中國	4,706,318	3,611,171
香港和澳門	759,203	566,360
	5,465,521	4,177,531

	<u>按地區市場劃分之非流動資產</u> (附註(i))	
	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
華南區	158,854	95,638
華東區	71,348	65,592
華北區	10,219	7,534
北方區	14,171	3,351
西部區	11,469	5,329
中國	266,061	177,444
香港和澳門	15,161	3,767
	281,222	181,211

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

7. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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)	2,867,220	2,167,864
分包成本	798,509	547,617
能耗成本	398,525	304,664

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，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4,225,000元（二零一八年：港幣500,000元）。

8. 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
所得稅費用包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	1,778	2,300
澳門補充所得稅	624	239
中國企業所得稅	199,707	135,998
中國預扣所得稅	17,231	7,851
	219,340	146,388
以前年度（多）/少計提：		
香港利得稅	(199)	195
澳門補充所得稅	-	252
	(199)	447
遞延稅項：		
本年度及以前年度	(2,735)	2,114
	216,406	148,949

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算（二零一八年：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%）。

8. 所得稅費用（續）

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅，按中國稅務司法權區的適用稅率計算。截至二零一九年十二月三十一日止年度，關於本年內一間中國附屬公司向本公司宣派或派發/預計將派發股息的預扣所得稅港幣17.2百萬元（二零一八年：港幣7.9百萬元）已計提於綜合財務報表內。

9. 股息

二零一九年及二零一八年已派付股息分別為港幣138,048,000元及港幣115,040,000元。於二零二零年六月十九日的股東周年大會將作出提議，就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2.8仙，總股息金額為港幣92,032,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

	港幣千元	已付股息	
		截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 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
二零一八年：			
中期股息普通股每股港幣2.0仙	65,737		65,737
末期股息普通股每股港幣2.0仙	65,737	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	
末期股息普通股每股港幣2.8仙	92,032		
	164,343	138,048	115,040

10. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
計算每股基本盈利之盈利	<u>537,840</u>	<u>403,189</u>
加權平均股份數目	'000	'000
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	<u>3,286,860</u>	<u>3,286,860</u>

由於於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

11. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
停車位，按成本	<u>418,408</u>	<u>37,142</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團向同級附屬公司購買停車位使用權，金額為港幣381,229,000元。

12. 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
貿易應收款	647,250	481,754
減：減值撥備	<u>(79,688)</u>	<u>(64,778)</u>
貿易應收款，淨額	567,562	416,976
其他應收款	257,331	249,521
減：減值撥備	<u>(58,646)</u>	<u>(74,429)</u>
其他應收款，淨額	198,685	175,092
	<u>766,247</u>	<u>592,068</u>

12. 貿易及其他應收款 (續)

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
0-30 日	155,935	132,237
31-90 日	144,581	91,276
91-365 日	167,499	103,317
1-2 年	65,440	62,870
2 年以上	113,795	92,054
	647,250	481,754

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。

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。

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。

13. 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新表述)
貿易應付款	427,487	432,691
特殊基金 (附註)	95,504	112,059
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	246,986	176,369
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	297,574	277,037
應計員工成本	562,220	501,791
就增值稅及其他徵費的應付款	45,365	32,554
其他應付款	70,767	76,475
	1,745,903	1,608,976

13. 貿易及其他應付款 (續)

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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0-30 日	114,028	127,315
31-90 日	56,445	48,650
90 日以上	257,014	256,726
	427,487	432,691

14. 股本

	已發行及已 繳足股份數目	股本 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年 一月一日及二零一九年十二月三十一日	3,286,860,460	3,287

15. 報告期後事項

自二零二零年初以來，2019冠狀病毒的廣泛傳播對社會上大多數行業（包括物業管理行業）都是不穩定且充滿挑戰的局面。本集團已持續評估其對本集團營運狀況的整體影響及採取一切可行並有效措施以控制對本集團營運的影響。本集團將持續留意最新發展及於未來採取合適策略及應對措施。對本集團業績的潛在財務影響將反映在未來的財務報表中。

建議末期股息

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，董事會建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣2.8仙（截至二零一八年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣2.0仙），總數約為港幣92,032,000元，末期股息之派付須在二零二零年六月十九日召開的應屆股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零二零年七月七日向於二零二零年六月三十日名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二零年六月十五日 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二零年六月十六日至 二零二零年六月十九日 (包括首尾兩天)
記錄日期	二零二零年六月十九日

(ii) 如派發末期股息之建議於二零二零股東週年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	二零二零年六月二十三日 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二零年六月二十四日至 二零二零年六月三十日 (包括首尾兩天)
記錄日期	二零二零年六月三十日

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

審核委員會及賬目審閱

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

審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

標準守則的遵守

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

企業管治守則的遵守

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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直應用及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

刊發全年業績

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

致謝

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

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼執行董事
張貴清

香港，二零二零年三月二十日

於本公告日期，董事會包括七名董事，四名為執行董事，即張貴清先生（主席）、楊鷗博士（行政總裁）、龐金營先生（副總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；以及三名為獨立非執行董事，即容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。