

*Creating More Beautiful Spaces
to Embrace a Better Life*

拓展
幸福
空間

服務
美好
生活

Interim Report
中期報告
2020



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

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 2669

目錄

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

Contents

- 55 Corporate Information
- 57 Chairman's Statement
- 65 Management Discussion & Analysis
- 72 Condensed Consolidated Income Statement
- 73 Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- 74 Condensed Consolidated Statement of Financial Position
- 76 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- 77 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- 79 Notes to the Condensed Financial Statements
- 103 Corporate Governance and Other Information
- 107 Information for Shareholders



公司資料

(截至二零二零年八月二十日，即本中期報告日期)

董事會

執行董事

張貴清(主席)
楊鷗(行政總裁)
龐金營(副總裁)
甘沃輝(財務總監)

獨立非執行董事

容永祺
蘇錦樑
林雲峯

委員會

審核委員會

容永祺(主席)
蘇錦樑
林雲峯

提名委員會

張貴清(主席)
容永祺
蘇錦樑
林雲峯

薪酬委員會

蘇錦樑(主席)
張貴清
容永祺
林雲峯

授權代表

張貴清
楊鷗
龐金營(張貴清的替任代表)
甘沃輝(楊鷗的替任代表)

公司秘書

黃綺華

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場3座7樓703室
電話：(852) 2988 0600
傳真：(852) 2988 0606
網站：www.copl.com.hk

香港分行辦事處

香港灣仔
軒尼詩道139號及駱克道138號
中國海外大廈19樓
電話：(852) 2823 7088
傳真：(852) 3102 0683
網站：www.copl.com.hk



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
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

投資者關係及公關聯繫

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

股份代號

香港聯交所*	2669
彭博	2669: HK
路透社	2669.HK

* 現為深港通的合資格港股通股份之一

二零二零年財務日誌

中期業績公告	八月二十日
中期股息除淨日	九月十五日
中期股息記錄日	九月十八日
中期股息派發日	十月五日

本人欣然公佈中海物業集團有限公司(「本公司」或「中海物業」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年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2,850.1百萬元，較去年同期營業額港幣2,414.5百萬元(因去年完成收購後重新表述)上升18.0%。本期經營溢利為港幣392.1百萬元，較去年同期增加10.4%(二零一九年：港幣355.2百萬元(重新表述))。本公司擁有人應佔溢利增加12.0%至港幣280.0百萬元(二零一九年：港幣250.0百萬元(重新表述))。每股基本及攤薄溢利為港幣8.52仙(二零一九年：港幣7.61仙(重新表述))。股東權益平均回報率為35.1%(二零一九年：41.1%(重新表述))。在考慮肺炎疫情帶來的不確定性、本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二零年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣2.2仙(二零一九年：每股港幣2.2仙)。

作為中國首批一級資質物業管理企業，中海物業於一九八六年在香港成立，一九九一年進入中國內陸，秉持「成為卓越的國際化資產運營服務商」的企業願景，以「拓展幸福空間，服務美好生活」為企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，將「一體(基礎物業服務為根本)兩翼(品質管理和規模為抓手)四驅(優你互聯、興海物聯、資產運營、投資併購為驅動)」作為發展戰略，為各行業客戶提供規範化、精細化、專業化、定制化的服務。目前，中海物業旗下擁有21家城市公司，業務分佈於中國114座主要城市，旗下現有員工約42,710人，在管物業類型有精品住宅、商業綜合體、超甲級寫字樓、政府物業、產業園區等多種形式，在管的賣場項目數達200個，在管物業項目851個，服務面積接近157.5百萬平方米，服務超過100家世界500強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴，二零二零年上半年入選為「2020物業服務企業上市公司十強」及「2020中國物業服務企業運營表現TOP20」，並於二零二零年五月晉身摩根士丹利資本國際指數(簡稱MSCI明晟指數)中國指數成份股，獲資本市場充份肯定。



近年來，隨著城鎮化進程加速，物業管理行業進入高速發展期；資本市場迎來物業企業上市熱潮，行業成長性和穩定性獲資本市場認可；行業集中度持續提升，收併購等行業整合加劇，市場競爭日趨激烈；品質服務價值漸獲市場認可，增值服務業務快速增長，物業管理行業發展前景廣闊。惟面對突如其來的新冠病毒大流行危機，對面對廣大民眾的物業管理行業提出了很大的挑戰。於中海物業，我們把疫情防控作為頭等重大任務，積極配合各地政府的防疫措施，保障了在管小區與非住宅項目普羅大眾的衛生條件和生活、工作所需，防控措施有效得當，履行了企業公民的使命擔當。中海物業高度重視疫情、管理層全程統籌指揮，第一時間建立疫情應急工作領導小組，啟動公共衛生突發事件一級響應，在行業內率先實施疫情防控措施，形成13大類、77項防疫作業標準，嚴格執行進出人員測溫，在疫情防控工作中取得先機，嚴陣以待。在疫情爆發初期，通過在員工宿舍、食堂安裝紫外線殺菌裝置、降低員工食宿密度和通風、消毒等措施立即改善了員工食宿環境，對前線工作重點之客服崗位優先配備了N95口罩及護目鏡，同時立即出台了抗疫期間的一線工作人員的薪酬福利政策，並且為員工購買疫情保險，解決了員工後顧之憂。疫情期間，上線智慧AI客服，提供24小時健康問題諮詢服務，一鍵式疫情信息工具包方便客戶快捷查詢；在電梯轎廂採用智慧紫外線消毒燈，利用電梯休眠期間智慧消殺；在優你家APP實時發佈《社區防疫日報》，還可以享受生鮮採買與線上VR旅遊等服務。疫情期間，居家隔離客戶產生多樣化需求，提供生活用品代購配送、生活垃圾處理、快遞消毒代送、免費理髮、免費打印學習資料、私家車搭電等創新服務，便利業主生活。全賴科學防治、政企聯動，通過封閉式管理，中海物業協助政府開展地毯式排查和健康宣傳教育，鞏固了疫情防控的最基層防線。疫情爆發初期至三月底，累計開展客戶體溫檢測1,494萬次、開展



主席報告書(續)

防疫宣傳3,900次，受到了新華社、中央電視台新聞聯播、人民日報及各省市主流媒體的400餘次報導和香港特區政府、內地各級地方政府高度認可，收到各類表揚信函、錦旗約400件，獲得了大量業主和社會各類團體慷慨無私的捐贈，極大地鼓舞了員工士氣，提高了社會認可度。在做好疫情防控的重要前提下，中海物業積極推進復工復產，全力應對疫情挑戰，確保了生產經營的有序穩定。當前，全國疫情防控階段性成效進一步鞏固，經濟社會運行秩序加速恢復，為全面步入正常生產經營提供了積極穩定的客觀環境。另一方面，疫情突顯出物業服務企業的角色，於融入政府疫情防控統一體系中發揮了重要作用，體現了「最後一公里」的服務價值。同時物業管理行業抗週期性、抗風險性的屬性顯著體現。疫情防控使遠端辦公、網路教育、網路購物迅速成為新的生產生活方式，無接觸的電梯、門禁、智慧溫度檢測設備等新技術產品將加速進入小區管理，進一步提升了物業管理行業科技智慧化進程。二零二零年五月新頒佈的《中華人民共和國民法典》系統釐訂了物業管理企業與業主、業主大會、業主委員會、政府部門之間的責任與權利關係，對過去物業管理實踐中的矛盾焦點和難點進行了規範。新的法律環境下，誠信經營、科技創新、管理創新的企業將擁有更多的市場機會。



然而疫情持續在全球蔓延，對世界經濟的衝擊持續演變，外圍風險明顯加劇，中國經濟下行壓力加大，不確定、不穩定因素顯著增多，經濟循環受阻，半年度GDP同比下降1.6%。惟總體而言，上半年中國經濟已逐步克服疫情帶來的不利影響，二季度經濟增長由負轉正，經濟運行呈穩步復蘇態勢，儘管一些指標仍在下降，疫情衝擊帶來之損失尚需彌補，經濟全面恢復仍面臨壓力。面對當前的挑戰和機遇，本集團定必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，制定戰略，堅定信心，勇毅前行，堅守行業龍頭的目標，並在以下各方面全力以赴：

一、品質管理方面

經過30餘年的管理實踐和品牌積累，在物業管理的專業化、精細化道路上砥礪前行，中海物業分別就品質管制、環境管理及職業健康與安全管理獲ISO9001:2008、ISO10002:2004、ISO14001:2004及職業健康安全管理體系OHSAS18001:2007標準認證。本著「客戶至上，服務第一」的工作宗旨，我們針對客戶需要，以提升客戶滿意度為目標，積極開展服務產品設計、加強投訴管控、強化客戶服務團隊建設，透過獨立協力廠商的「客戶滿意度調查」、「神秘客調查」等方式，建立遺留問題整改驗證機制，通過與客戶會面、上門走訪、聘任品質觀察員等形式，邀請客戶參與建立全方位、公開透明的監督機制，目前客戶滿意度達至行業優秀水平。

二 · 業務運營方面

中海物業涵蓋寫字樓、商業、政府公建、產業園、精品住宅等多元化業態，透過加強對商業及政府項目的拓展，新增包括北京雄安發展新區首個起動項目－雄安市民服務中心、深圳當代藝術館與城市規劃館提供專業設施管理服務；同時在港澳地區進一步取得多項大型及地標性的設施管理合約，包括港珠澳大橋口岸、西九龍高鐵站等知名地標項目，令中海物業囊括全港十五個出入境口岸中的十個服務合約；此外還奪得香港司法機構轄下所有法院的保安服務合約以及澳門大學綜合物業管理服務合約。

三 · 商業管理方面

中海物業與時俱進，銳意進取，憑藉三十多年物業管理的深厚底蘊，不斷整合旗下優質商業資源，秉承「海納英才、萬商共贏」的發展理念，打造「海納萬商」服務品牌，在寫字樓、商業綜合體、產業園區、政府公建、院校、軍營等非住宅領域持續耕耘，以全生命週期、全業務鏈的資產運營為新的發展引擎，致力成為卓越的國際化資產運營服務商。為客戶資產的優質運營保駕護航的同時，傳承中海物業「精細、專業、誠信、和諧」的核心價值觀，圍繞「人才中海、工科中海、品質中海、資訊中海」四個核心維度，為實現海納萬商「拓展幸福空間，創造商業價值」的企業使命，不斷夯實管理基石，構建國際化資產運營管理體系，以創新促管理，以品質促運營，以多元化的服務產品、強大的商業資源聚合能力創造最大化價值，共築中海商業物業美好未來。



四 · 服務模式方面

依託物業管理之豐富經驗與專業能力優勢，中海物業除提供予客戶優質基本服務，例如：保安、維修及保養、清潔及綠化等令物業保值增值，維護發展物業良好口碑之專業服務外，還在房地產開發階段為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、建造圖紙審核、設備設施選型建議、交付前服務、協助交付服務、交付查驗服務及工程服務品質監控等，目前已具備向全行業價值鏈拓展的條件。

五 · 增值服務方面

中海物業旗下的「優你互聯」平台，經過三年的業務探索，厚積薄發，通過線上線下手段建成了涵蓋「社區資產運營、客戶資產運營、生活服務運營」的多種經營業務體系，持續培育具有持久生命力的社區商業環境，打造行業領先的資產運營能力，逐漸形成中海物業又一核心市場競爭力。

六 · 智慧物管方面

中海物業旗下的「興海物聯」平台，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；利用互聯網技術，打造線上線下業務互動，成為業主連結物業管理公司、鄰居、各類服務資源的入口，實現業主的智慧化生活；利用智慧能源技術，改造項目的能源使用方式，優化能耗和成本，保護生態環境；利用資訊化手段，提高業務管理、溝通的效率，間接降低運營成本。中海物業一系列的研發成果，為企業資訊化建設和更優質的服務，打下了堅實的科技基礎。

七· 社會責任方面

中海物業努力承擔社會期望，積極參與社會公益建設。集團吸納3萬5千餘名基層員工從事清潔、保安、綠化、維修等工作，向貧困地區組織定向招聘，提供就業崗位，保障勞動安全，提升服務技能，推動就業脫貧；定向採購貧困地區農業產品，在管理項目建立長期義賣管道，持續提供宣傳，幫助貧困地區家庭增加收入；發起「綠動中海·環保嘉年華」，攜手廣大業戶一道共同實踐綠色環保生活方式；積極聯合社工機構、敬老院、希望小學、婦幼保健院舉辦「花兒與少年」、「嚮往的暑假」、「溫暖重陽、中海相伴」等愛心志願活動，為校園捐贈教具和書籍、為乳癌患者提供康復輔具。在抗擊如颱風之天然災害過程中，中海物業「想業主所想，急業主所急」，積極防範、處置及時，致力避免人員傷亡和重大財產損失，用切實行動履行服務承諾和社會責任。



展望未來，物業管理行業正迎來了蓬勃發展的歷史機遇。面對中國城鎮化、現代化進程帶來的發展機遇，房地產、基建業表現持續強勁，加上政府和物業行業的相關政策配套逐步完善和放開，我們將始終堅持以客戶為中心的品質管理、以客戶為中心的服務產品設計能力，致力於成為集全球化戰略佈局、國際化管理視野於一體的行業領導品牌，透過持續分析運營情況，科學研判客觀形勢及挑戰，針對年度任務工作安排，奮力完成全年目標任務，為「十三五」戰略收官畫上完滿句號，並為「十四五」戰略奠定良好的開局條件。

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

張貴清

主席兼執行董事

香港，二零二零年八月二十日

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。於二零二零年六月三十日，我們所管理的建築面積較去年同期末的142.9百萬平方米(重新表述)上升10.2%至157.5百萬平方米，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，於二零一九年，本集團完成收購來自控股股東之附屬公司。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，截至二零一九年六月三十日止六個月的比較數據因而需重新表述。

儘管上半年內我們面對「2019冠狀病毒」肺炎疫情(「肺炎疫情」)的挑戰，截至二零二零年六月三十日止六個月，整體收益溫和上升18.0%至港幣2,850.1百萬元，而去年同期為港幣2,414.5百萬元(重新表述)，主要由於：(i)核心傳統物業管理板塊的在管面積上升；及(ii)非住戶及住戶增值服務的穩定增長，惟以上部分升幅被人民幣兌港元於過往十二個月平均貶值及肺炎疫情初期爆發的影響而有所抵銷。

截至二零二零年六月三十日止六個月，儘管於第二季從肺炎疫情衝擊中得到較好控制，而我們的日常業務營運逐漸恢復，業務仍受到一定程度影響。此外，應對肺炎疫情的預防和積極控制措施無可避免帶來了額外成本，惟相關成本主要於空前的政府社保減免政策下而有所減輕，其金額為港幣69.0百萬元。儘管如此，直接經營成本升幅高於收益增長速度，達21.2%，由去年同期的港幣1,929.3百萬元(重新表述)增加至本期的港幣2,338.3百萬元，及本期毛利上升5.5%至港幣511.8百萬元(二零一九年：港幣485.2百萬元(重新表述))。結果，本期毛利率下跌至18.0%(二零一九年：20.1%(重新表述))。



業務回顧(續)

收益及營運業績(續)

其他淨收入及收益為港幣55.5百萬元(二零一九年：港幣23.0百萬元)，主要包括無條件政府補助及利息收入分別為港幣34.6百萬元及港幣18.6百萬元(二零一九年：分別為港幣6.9百萬元及港幣16.5百萬元)。無條件政府補助的上升，主要來自針對肺炎疫情的政府補助，以及增值及其他稅項優惠政策所致，其金額為港幣31.0百萬元(二零一九年：港幣3.5百萬元)。利息收入上升，主要受惠於較去年同期為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

期內投資物業之公允價值變動錄得輕微虧損港幣1.9百萬元(二零一九年：港幣0.3百萬元)。

經扣除本期的銷售及行政費用港幣154.9百萬元(二零一九年：港幣141.3百萬元(重新表述))及應收款及代業主支付款項的淨減值計提港幣18.4百萬元(二零一九年：港幣11.4百萬元)後，經營溢利上升10.4%至港幣392.1百萬元(二零一九年：港幣355.2百萬元(重新表述))。銷售及行政費用上升主要由於規模擴大帶動的人力增加及工資水平上漲。應收款及代業主支付款項的淨減值上升與比去年同期的應收及其他應收款增加趨勢保持一致。

總結，截至二零二零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12.0%，達港幣280.0百萬元(二零一九年：港幣250.0百萬元(重新表述))。

分部資料

物業管理服務

於截至二零二零年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之78.3%(二零一九年：80.8%(重新表述))，較去年同期增加14.3%至港幣2,230.0百萬元(二零一九年：港幣1,951.9百萬元(重新表述))。於截至二零二零年六月三十日止六個月，我們管理的總建築面積增加至157.5百萬平方米，較去年同期期末增加10.2%(二零一九年：142.9百萬平方米(重新表述))。

於截至二零二零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93.9%及6.1%(二零一九年：分別佔92.9%(重新表述)及7.1%(重新表述))。

期內物業管理服務分部毛利率為16.2%(二零一九年：16.8%(重新表述))。雖然我們承擔了監督社區衛生及肺炎疫情防疫措施的額外成本，惟相關成本於空前的政府補助減免政策下而有所減輕。隨著分部收入的持續上升，於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部毛利比去年同期上升9.9%，達港幣360.2百萬元(二零一九年：港幣327.7百萬元(重新表述))。

因此，經扣除分部行政費用及計及其他收益(包括肺炎疫情下的政府補助減免政策)後，本期物業管理服務分部利潤上升24.4%至港幣311.1百萬元(二零一九年：港幣250.1百萬元(重新表述))。



分部資料(續)

增值服務

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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，增值服務分部收益佔總收益的21.4%(二零一九年：19.0%(重新表述))。期內，儘管於第二季從肺炎疫情衝擊中得到較好控制，而我們的日常業務營運逐漸恢復，業務仍受到一定程度影響。分部收益以低於經營成本的增長率增加33.7%至港幣611.2百萬元(二零一九年：港幣457.1百萬元)，其中，來自非住戶(為物業發展商及其他物業管理公司提供)及住戶增值服務的子分部收益分別增加34.5%及31.9%至港幣421.0百萬元及港幣190.2百萬元(二零一九年：分別為港幣312.9百萬元及港幣144.2百萬元)。

非住戶子分部收益的上升主要由於：(i)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(ii)向物業發展商提供的交付前服務(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)業務量的逐漸恢復。

住戶增值服務子分部方面，收益上升主要來自肺炎疫情下對生鮮配送和防疫物資等零售業務的殷切需求。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。

分部資料(續)

增值服務(續)

盈利方面，增值服務分部毛利率下跌至24.4%（二零一九年：33.9%），其中，(i)非住戶增值服務子分部因肺炎疫情下直接經營成本增速較收益快，而毛利率下跌至20.1%（二零一九年：25.0%）；(ii)住戶增值服務子分部毛利率下跌至33.8%（二零一九年：53.2%），由於零售產品銷售組合的變化，毛利率較低的日常新鮮食品和防疫物資面對重大需求所致。

因此，本期增值服務的毛利減少4.0%至港幣149.0百萬元（二零一九年：港幣155.1百萬元），其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利上升8.2%至港幣84.8百萬元（二零一九年：港幣78.3百萬元）；及(ii)住戶增值服務子分部毛利則下跌16.3%至港幣64.2百萬元（二零一九年：港幣76.8百萬元）。

總括而言，期內增值服務之分部利潤，於扣除分部費用後，較去年同期下跌5.7%，至港幣127.7百萬元（二零一九年：港幣135.4百萬元）。

停車位買賣業務

我們自二零一八年下半年開始停車位買賣業務。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。這亦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。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，停車位買賣業務分部收益較去年同期增加62.4%至港幣8.9百萬元（二零一九年：港幣5.5百萬元），及分部利潤為港幣2.3百萬元（二零一九年：港幣2.3百萬元）。



流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務資金管理，保持充足的現金水平。於二零二零年六月三十日，流動資產淨值為港幣1,447.0百萬元（於二零一九年十二月三十一日：港幣1,279.4百萬元）。

銀行結餘及現金較去年底輕微減少1.8%至港幣2,450.8百萬元（於二零一九年十二月三十一日：港幣2,495.7百萬元），其中人民幣佔95.5%，而港幣／澳門幣則佔4.5%。

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，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。

資本開支

於截至二零二零年六月三十日止六個月，資本開支（主要為新添／支付之裝修、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29.4百萬元。



管理層討論與分析(續)

資本承擔及或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣164.9百萬元，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131.9百萬元。

除上文所披露外，於二零二零年六月三十日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二零年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。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團僱用約42,710名員工(於二零一九年十二月三十一日：41,244名)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二零年六月三十日止六個月，總員工成本約港幣1,524.7百萬元(二零一九年：港幣1,286.7百萬元(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



本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一九年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) (重新表述) 港幣千元
收益	5	2,850,124	2,414,479
直接經營成本		(2,338,298)	(1,929,294)
毛利		511,826	485,185
其他淨收入及收益	7	55,473	23,041
投資物業公允價值變動的虧損		(1,884)	(337)
銷售及行政費用		(154,901)	(141,320)
金融資產減值損失淨額			
– 貿易及其他應收款		(18,424)	(11,361)
經營溢利		392,090	355,208
應佔聯營公司溢利		86	91
應佔合營公司溢利		33	–
財務費用	8	(1,683)	(795)
除稅前溢利	6, 9	390,526	354,504
所得稅費用	10	(104,702)	(102,448)
期內溢利		285,824	252,056
以下人士應佔：			
本公司擁有人		280,029	249,989
非控股權益		5,795	2,067
		285,824	252,056
		港仙	港仙
每股盈利	12		
基本及攤薄		8.52	7.61



簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) (重新表述) 港幣千元
-------------------------	-----------------------------------

期內溢利	285,824	252,056
------	---------	---------

其他全面收益

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	(30,188)	(2,985)
----------------	----------	---------

期內全面收益總額	255,636	249,071
----------	---------	---------

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	250,256	247,049
--------	---------	---------

非控股權益	5,380	2,022
-------	-------	-------

	255,636	249,071
--	---------	---------

簡明綜合財務狀況表



		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業		141,118	145,898
物業、廠房及設備	13	59,098	56,471
使用權資產	13	62,860	61,656
無形資產	13	9,171	11,657
於聯營公司的權益		231	145
於合營公司的權益		3,034	3,164
預付款		6,587	5,540
遞延稅項資產		25,191	35,006
		307,290	319,537
流動資產			
存貨	14	396,562	418,408
貿易及其他應收款	15	981,919	766,247
按金及預付款		130,804	97,406
應收直接控股公司款		262	231
應收同級附屬公司款		150,475	90,220
應收關聯公司款		119,479	107,613
銀行結餘及現金		2,450,801	2,495,693
		4,230,302	3,975,818
流動負債			
貿易及其他應付款	16	1,753,703	1,745,903
預收款及其他按金		780,083	740,090
租賃負債		23,543	22,044
應付直接控股公司款		120	-
應付同級附屬公司款		12,186	4,332
應付關聯公司款		11,637	6,588
稅項債務		202,013	177,439
		2,783,285	2,696,396



簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附註		
流動資產淨值	1,447,017	1,279,422
總資產減流動負債	1,754,307	1,598,959
非流動負債		
租賃負債	32,214	32,461
遞延稅項負債	19,848	31,795
	52,062	64,256
資產淨值	1,702,245	1,534,703
資本及儲備		
股本	17 3,287	3,287
儲備	1,670,721	1,510,586
本公司擁有人應佔權益總額	1,674,008	1,513,873
非控股權益	28,237	20,830
權益總額	1,702,245	1,534,703

簡明綜合權益變動表



	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總額	
	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
	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	
於二零一九年一月一日(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	-	-	-	-	-	-	(1,464)	(1,464)	-	(1,464)
收購武漢中建(附註2)	-	(262)	-	233	4,217	-	1,248	5,436	-	5,436
於二零一九年一月一日，已重列(經審核)	3,287	(44,606)	1,251	62,057	(131,231)	38,936	1,194,031	1,123,725	9,207	1,132,932
期內溢利	-	-	-	-	-	-	249,989	249,989	2,067	252,056
換算本公司附屬公司的匯兌差額	-	(2,940)	-	-	-	-	-	(2,940)	(45)	(2,985)
期內全面收益總額	-	(2,940)	-	-	-	-	249,989	247,049	2,022	249,071
由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付的 注資(附註9)	-	-	2,165	-	-	-	-	2,165	-	2,165
轉入中國法定儲備	-	-	-	3,309	-	-	(3,309)	-	-	-
已批准二零一八年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(65,737)	(65,737)	-	(65,737)
於二零一九年六月三十日，已重列(未經審核)	3,287	(47,546)	3,416	65,366	(131,231)	38,936	1,374,974	1,307,202	11,229	1,318,431
於二零二零年一月一日(未經審核)	3,287	(62,255)	5,476	82,552	(136,448)	47,933	1,573,328	1,513,873	20,830	1,534,703
期內溢利	-	-	-	-	-	-	280,029	280,029	5,795	285,824
換算本公司附屬公司的匯兌差額	-	(29,773)	-	-	-	-	-	(29,773)	(415)	(30,188)
期內全面收益總額	-	(29,773)	-	-	-	-	280,029	250,256	5,380	255,636
由中介控股公司承擔的以股份為基礎支付的 注資(附註9)	-	-	1,911	-	-	-	-	1,911	-	1,911
轉入中國法定儲備	-	-	-	9,209	-	-	(9,209)	-	-	-
來自非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,365	1,365
收購珠海航服(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,356	2,356
非控股權益的股息支付	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,694)	(1,694)
已批准二零一九年末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	(92,032)	(92,032)	-	(92,032)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	3,287	(92,028)	7,387	91,761	(136,448)	47,933	1,752,116	1,674,008	28,237	1,702,245

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

二零二零年
(未經審核)
港幣千元

二零一九年
(未經審核)
(重新表述)
港幣千元

附註

來自／(用於)經營業務的現金淨額	10,042	(327,015)
投資業務		
已收利息	18,293	19,747
購買物業、廠房及設備	13 (8,064)	(18,096)
購買無形資產	13 (492)	(1,526)
購買使用權資產	13 -	(4,383)
非流動資產預付款增加	13 (1,166)	-
超過三個月到期的銀行存款減少	445,930	198,830
收購珠海航服所產生之現金流入淨額	20 1,636	-
出售物業、廠房及設備所得款淨額	9	748
來自投資業務的現金淨額	456,146	195,320
融資業務		
應付直接控股公司款		
- 非貿易增加／(減少)	120	(1,547)
償還租賃負債	(17,104)	(9,505)
來自非控股權益的注資	1,365	-
非控股權益的股息支付	(1,694)	-
用於融資業務的現金淨額	(17,313)	(11,052)
現金及現金等額項目增加／(減少)淨額	448,875	(142,747)
本期初的現金及現金等額項目	1,614,337	1,975,218
外幣匯率轉變的影響	(33,231)	(1,603)
本期末的現金及現金等額項目	2,029,981	1,830,868

簡明綜合現金流量表(續)



	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) (重新表述) 港幣千元
銀行結餘及現金：		
銀行結餘及現金	2,450,801	2,059,701
減：到期日超過三個月之銀行存款	(420,820)	(228,833)
	<hr/>	<hr/>
於簡明綜合現金流量表內的現金及現金等額項目	2,029,981	1,830,868

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。

截至二零二零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，因此應與截至二零一九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。本中期財務報表於二零二零年八月二十日獲批准刊發。



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

就該等簡明綜合財務報表而言，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。

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簡明綜合收益表產生的影響對賬。



簡明財務報表附註(續)

2. 應用共同控制下的業務合併(續)

編製基準(續)

簡明綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	2,400,420	14,059	2,414,479
直接經營成本	(1,917,222)	(12,072)	(1,929,294)
毛利	483,198	1,987	485,185
其他淨收入及收益	23,041	–	23,041
投資物業之公允價值變動的虧損	(337)	–	(337)
銷售及行政費用	(141,303)	(17)	(141,320)
金融資產減值損失淨額			
– 貿易及其他應收款	(11,361)	–	(11,361)
經營溢利	353,238	1,970	355,208
應佔聯營公司溢利	91	–	91
財務費用	(795)	–	(795)
除稅前溢利	352,534	1,970	354,504
所得稅費用	(101,994)	(454)	(102,448)
期內溢利	250,540	1,516	252,056
以下人士應佔：			
本公司擁有人	248,473	1,516	249,989
非控股權益	2,067	–	2,067
	250,540	1,516	252,056



2. 應用共同控制下的業務合併(續)

編製基準(續)

簡明綜合收益表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	2,839,603	10,521	2,850,124
直接經營成本	(2,329,176)	(9,122)	(2,338,298)
毛利	510,427	1,399	511,826
其他淨收入及收益	55,414	59	55,473
投資物業之公允價值變動的虧損	(1,884)	-	(1,884)
銷售及行政費用	(154,893)	(8)	(154,901)
金融資產減值損失淨額			
- 貿易及其他應收款	(18,424)	-	(18,424)
經營溢利	390,640	1,450	392,090
應佔聯營公司溢利	86	-	86
應佔合營公司溢利	33	-	33
財務費用	(1,683)	-	(1,683)
除稅前溢利	389,076	1,450	390,526
所得稅費用	(104,557)	(145)	(104,702)
期內溢利	284,519	1,305	285,824
以下人士應佔：			
本公司擁有人	278,724	1,305	280,029
非控股權益	5,795	-	5,795
	284,519	1,305	285,824



簡明財務報表附註(續)

2. 應用共同控制下的業務合併(續)

編製基準(續)

簡明綜合收益表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)(續)

附註：期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，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

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二零一九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」)。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關的租金減免
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	對沖會計
二零一八年財務報告概念框架	
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

於本期間採納以上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。



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及詮釋。

年度改進項目	二零一八年至二零二零年週期的年度改進 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參照 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前的所得款 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合約 – 履行合約的成本 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 ³

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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。



簡明財務報表附註(續)

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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (重新表述)
	港幣千元	港幣千元
物業管理服務	2,230,024	1,951,873
增值服務	611,226	457,143
停車位買賣業務	8,874	5,463
總收益	2,850,124	2,414,479

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。



6. 分部資料(續)

增值服務

- (i)非住戶增值服務，為物業發展商及物業管理公司提供工程、交付前(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務；及(ii)住戶增值服務，提供社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)、居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求)及商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。

停車位買賣業務

- 各種類型的停車位買賣。

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。

簡明財務報表附註(續)

6. 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
截至二零二零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	2,230,024	611,226	8,874	-	2,850,124
- 分部間收益	36,754	57,332	-	(94,086)	-
	2,266,778	668,558	8,874	(94,086)	2,850,124
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	-	123,537	8,661	-	132,198
- 隨著時間的推移	2,230,024	486,281	-	-	2,716,305
	2,230,024	609,818	8,661	-	2,848,503
來自外部顧客的其他收益來源					
- 租金收入	-	1,408	213	-	1,621
	2,230,024	611,226	8,874	-	2,850,124
經呈報分部溢利	311,083	127,650	2,291	-	441,024
	(i)	(ii)			
公司支出，淨額					(50,498)
除稅前溢利					390,526



6. 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
截至二零一九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	1,951,873	457,143	5,463	-	2,414,479
- 分部間收益	37,992	34,678	-	(72,670)	-
	1,989,865	491,821	5,463	(72,670)	2,414,479
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	1,951,873	395,154	-	-	2,347,027
	1,951,873	455,634	5,362	-	2,412,869
來自外部顧客的其他收益來源					
- 租金收入	-	1,509	101	-	1,610
	1,951,873	457,143	5,463	-	2,414,479
經呈報分部溢利	250,077	135,421	2,340	-	387,838
	(i)	(ii)			
公司支出、淨額					(33,334)
除稅前溢利					354,504

6. 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18,424,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣11,361,000元)。
- (ii) 包含了投資物業公允價值變動的虧損為港幣1,884,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣337,000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		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
於二零二零年六月三十日(未經審核)					
分部資產	3,615,034	500,982	401,912	19,664	4,537,592
分部負債	(2,525,311)	(161,008)	(1,650)	(147,378)	(2,835,347)
於二零一九年十二月三十一日(經審核)					
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)



7. 其他淨收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
無條件政府補助：		
- 針對肺炎疫情及來自增值及其他稅項 優惠政策的政府補助	30,967	3,515
- 其他政府補助	3,621	3,368
	34,588	6,883
利息收入(附註)	18,556	16,502
其他	2,329	(344)
	55,473	23,041

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83,086,000元)，年息4.75%。

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息支出	1,683	795

9. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) (重新表述) 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)	1,524,687	1,286,703
分包成本	405,190	377,995
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額	18,424	11,361

附註：截至二零二零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以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1,911,000元(二零一九年：港幣2,165,000元)。



10. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (重新表述)
	港幣千元	港幣千元
所得稅費用包括：		
本期稅項		
香港利得稅	1,295	532
澳門補充所得稅	213	15
中國企業所得稅	103,196	94,146
中國預扣所得稅	13,136	8,621
	117,840	103,314
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	-	(198)
中國企業所得稅	(11,596)	-
	(11,596)	(198)
遞延稅項：		
本期間	(1,542)	(668)
加總	104,702	102,448

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(二零一九年：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%(二零一九年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一九年：12%)。

10. 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。截至二零二零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13,136,000元(二零一九年：港幣8,621,000元)於財務報表作出撥備。

11. 股息

關於截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息港幣92,032,000元，已於二零二零年七月支付(二零一九年：港幣65,737,000元)。

於二零二零年八月二十日，董事會宣佈向於二零二零年九月十八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(二零一九年：港幣2.2仙)，合共港幣72,311,000元(二零一九年：港幣72,311,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認於權益內。

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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (重新表述)
	港幣千元	港幣千元
計算每股基本盈利之盈利	280,029	249,989



12. 每股盈利(續)

加權平均普通股數目

截至六月三十日止六個月

二零二零年
(未經審核)
千股

二零一九年
(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

由於於二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日，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、無形資產及使用權資產

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團支付物業、廠房及設備及無形資產的資本性支出約港幣9,722,000元(二零一九年：港幣24,005,000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19,691,000元(二零一九年：港幣4,041,000元)。

14. 存貨

二零二零年
六月三十日
(未經審核)
港幣千元

二零一九年
十二月三十一日
(經審核)
港幣千元

停車位，按成本

396,562

418,408

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。

15. 貿易及其他應收款

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	858,753	647,250
減：減值撥備	(93,795)	(79,688)
貿易應收款，淨額	764,958	567,562
其他應收款，淨額	216,961	198,685
	981,919	766,247

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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	177,026	155,935
31-90日	196,493	144,581
91-365日	236,923	167,499
1年以內	610,442	468,015
1-2年	107,297	65,440
2年以上	141,014	113,795
	858,753	647,250



15. 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。

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。

16. 貿易及其他應付款

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應付款	431,118	427,487
特殊基金(附註)	96,203	95,504
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	184,891	246,986
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	317,757	297,574
應計員工成本	479,609	562,220
就增值稅及其他徵費的應付款	43,297	45,365
應付股息	92,032	-
其他應付款	108,796	70,767
	1,753,703	1,745,903

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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	115,168	114,028
31-90日	66,828	56,445
90日以上	249,122	257,014
	431,118	427,487



17. 股本

已發行及繳足：

	股份數目	股本 港幣千元
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日(經審核)、 二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日(未經審核)之結餘	3,286,860,460	3,287

18. 履約擔保

於二零二零年六月三十日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該等銀行提供彌償保證，金額約為港幣131,874,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣128,929,000元)。

19. 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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於附屬公司及合營公司的資本投資	156,614	112,034
購入物業、廠房及設備及無形資產	8,272	8,983
	164,886	121,017

20. 業務合併

於二零二零年四月三十日，本公司的一間間接全資附屬公司-中海物業管理廣州有限公司(「買方」)與本公司的同級附屬公司中國海外發展有限公司之合營公司-中海南航建設開發有限公司(「賣方」)訂立買賣協議。據此，賣方同意轉讓其在珠海航空綜合服務有限公司(「珠海航服」)的51%股權予買方，代價為人民幣2.1百萬元(相當於約港幣2.3百萬元)。珠海航服於中國主要從事物業管理服務。

由於收購而確認之資產及負債如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	2,042
無形資產	4
貿易及其他應收款	596
按金及預付款	6
銀行結餘及現金	3,913
貿易及其他應付款	(1,753)
<hr/>	
所收購之可識別資產淨值	4,808



20. 業務合併(續)

收購所產生之議價收購收益：

	港幣千元
現金代價	2,277
非控股權益	2,356
減：所收購之可識別資產淨值	(4,808)
<hr/>	
於損益確認之議價收購收益	(175)

收購所產生之現金流入淨額：

	港幣千元
現金代價	(2,277)
所收購之銀行結餘及現金	3,913
<hr/>	
收購所產生之現金流入淨額	1,636

議價收購收益乃基於本集團的議價能力及與賣方洽商交易協定條款的能力。

貿易及其他應收款的公允值與賬面值相若。

非控股權益按分佔珠海航服之可識別淨資產的比例釐定。

自收購日以來，珠海航服為二零二零年五月一日至二零二零年六月三十日的期間之收益及溢利分別貢獻港幣2,990,000元及港幣1,064,000元。倘收購於二零二零年一月一日完成，本集團截至六月三十日止六個月之綜合收益及綜合溢利分別為港幣2,854,179,000元及港幣286,498,000元。

21. 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	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (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			
物業管理及增值服務收入	(i)	334,289	271,634
租金支付及水電費	(ii)	31,982	36,385
購買存貨的預付款	(iii)	42,878	—
關聯公司			
物業管理及增值服務收入	(i)	75,836	50,964
主要管理人員(包括董事)			
酬金		9,971	9,094

附註：

- (i) 物業管理收入及增值服務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。
- (iii) 購買存貨的預付款按各份合約約定支付。



22. 公平價值估算

(a) 財務工具

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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、租賃負債、應收／付直接控股公司款、同級附屬公司款及關聯公司款，以及銀行結餘及現金。

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

投資物業於二零二零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。截至二零二零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。

於截至二零二零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

本公司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二零二零年六月三十日止六個月之中期報告。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零一九年年報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

變動詳情

張貴清

於二零二零年三月五日獲委任為中國海外集團有限公司
（本公司的控股股東）之董事

股本

於二零二零年六月三十日，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二零二零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有標準。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。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二零年六月三十日，本公司董事及行政總裁及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉);或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉;或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	佔已發行 普通股／ 股本的概約	
			相關股份數目	百分比(%)
張貴清 (「張先生」)	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	98,000股A股	0.0002% ¹
	中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	實益擁有人	620,000股 ²	0.006% ³
楊鷗	中建股份	實益擁有人	270,000股A股	0.001% ¹
	中國海外發展	實益擁有人	10,000股	0.0001% ³
龐金營	中建股份	實益擁有人	340,000股A股	0.001% ¹
	中國建築興業集團 有限公司 (「中國建築興業」)	實益擁有人	300,000股	0.014% ⁴

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益(續)

於本公司相聯法團的股份及相關股份的好倉(續)

附註：

1. 該百分比指以擁有權益的股份數目除以中建股份截至本中期報告日期的已發行股份數目(即41,965,071,511股)。
2. 張先生以個人權益持有(i) 20,000股中國海外發展股份；及(ii) 600,000股中國海外發展股份的認購期權，張先生可憑中國海外發展依據其於二零一八年六月十一日採納之股份期權激勵計劃而授出的該認購期權認購600,000股中國海外發展的股份。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展截至本中期報告日期的已發行股份數目(即10,955,785,035股)。
4. 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築興業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，於二零二零年六月三十日，概無本公司董事及行政總裁或其各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有或被視為或當作持有任何權益或淡倉。



主要股東於本公司的證券權益

於二零二零年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的人士(本公司董事及行政總裁除外)如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	身份	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 ¹ (「銀樂」)	實益擁有人	169,712,309	5.16 ³
中國海外集團有限公司 ¹ (「中國海外」)	實益擁有人	1,841,328,751	56.02 ³
	受控制公司的權益	169,712,309	5.16 ³
中建股份 ²	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 ³
中國建築集團有限公司 ² (「中建集團」)	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18 ³

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建集團被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二零年六月三十日止的已發行股份數目(即3,286,860,460股)計算得出。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的其他人士。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內概無購買或出售本公司任何上市證券。

中期股息

在考慮肺炎疫情帶來的不確定性、本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣2.2仙（截至二零一九年六月三十日止六個月：中期股息每股港幣2.2仙）。中期股息將於二零二零年十月五日（星期一）向於二零二零年九月十八日名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

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	二零二零年九月十五日(星期二)
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	二零二零年九月十六日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二零年九月十七日(星期四)至 二零二零年九月十八日(星期五) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二零年九月十八日(星期五)

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。

業
精細

愛融情中

物
所託

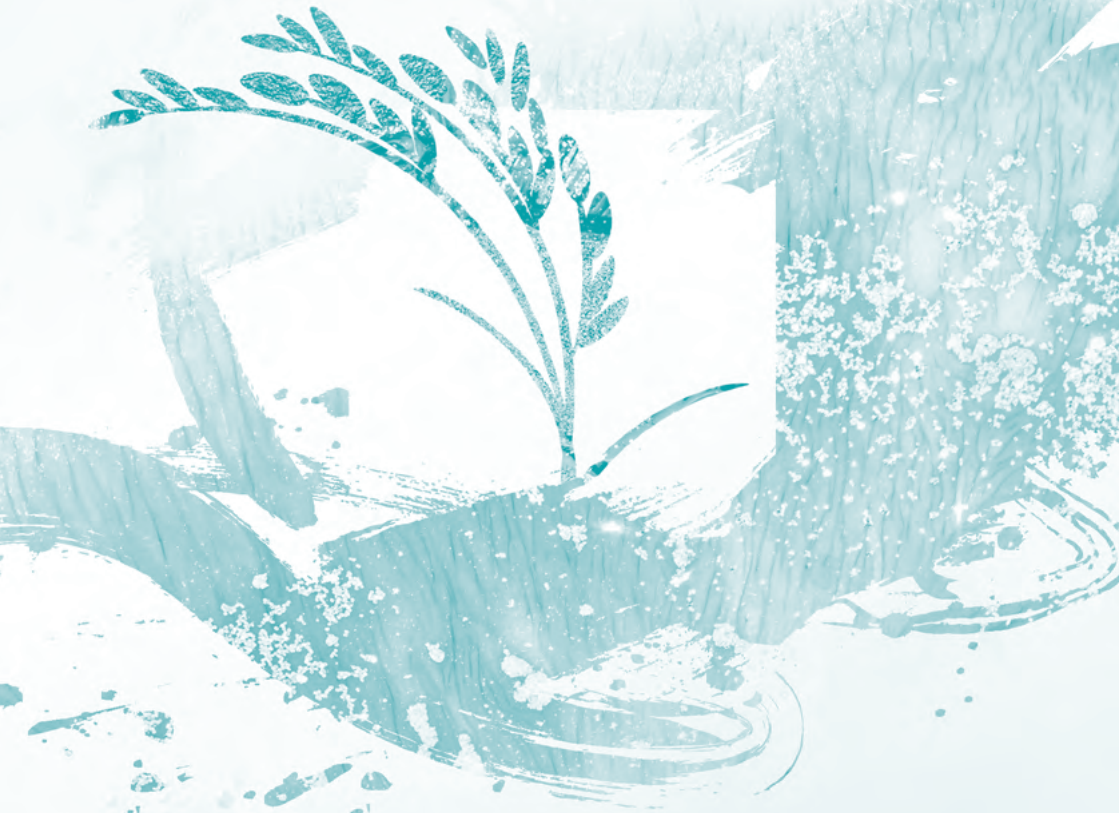
情真似海

海
納川

厚德載物

中
海夢

安居樂業





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

