

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)

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈 以及 建議修訂組織章程細則

#### 財務摘要

1. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積較去年年底上升20.4%或30.9百萬平方米至182.3百萬平方米，其中，來自獨立第三方的新增在管建築面積佔22.8%。
2. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，整體收益上升了19.7%至港幣6,544.9百萬元，而去年為港幣5,465.5百萬元。經營溢利上升22.5%至港幣934.1百萬元（二零一九年：港幣762.5百萬元）。
3. 年內，本公司股東應佔溢利較去年上升30.2%，達港幣700.0百萬元（二零一九年：港幣537.8百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣21.30仙（二零一九年：港幣16.36仙），增長30.2%。二零二零年之股東權益平均回報率為38.2%（二零一九年：40.8%）。
4. 董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣4.2仙（二零一九年：每股港幣2.8仙）。

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

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

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

於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業管理收費浮動調整機制、提升物業管理服務的滲透率，並尋求改善管理費收繳率。新的法律環境下，誠信經營、科技創新、管理創新的企業將擁有更多的市場機會。

為確保長期持續穩健經營，我們始終以“全心奮進每一天”的企業精神和“用心服務每一天”的誠懇態度自勉，始終在物業管理的標準化、精細化道路上砥礪前行。我們追求客戶多維需求服務能力領先，在社區打造“左鄰右里”共建品牌，通過與客戶會面、上門走訪、聘任品質觀察員等形式，邀請客戶參與建立全方位、公開透明的監督機制。二零二零年我們驗收評定 65 個“共建共治共享”項目；開展社區品質提升行動；疫情期間推出理髮、列印、代購食物等 20 餘項便民服務。我們持續提升服務產品的吸引力和競爭力，建立差異化功能表庫，通過自由點選、靈活組合，做到質價相符、公開透明，實現由傳統的服務標準向菜單式服務產品轉化，持續推動公司成為單位面積價值創造與新業務培育的沃土。受益於服務品質提升，二零二零年，本集團成功漲費 37 個項目，客戶滿意度達到 92 分，繼續保持行業標杆水平。

實現長期持續穩健增長的信心，也來自中國城鎮化進程加速帶動物業管理行業進入高速發展期，行業成長性和穩定性，品質服務價值漸獲市場

認可，本集團市場拓展與服務產品研發能力顯著提升。二零二零年，本集團借開拓市場，累計進駐 122 座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約 45,398 人，在管物業類型有精品住宅、商業綜合體、超甲級寫字樓、政府物業、產業園區等多種形式，在管賣場項目數達 297 個，在管物業項目 974 個，全委合約面積同比翻倍，服務面積接近 182.3 百萬平方米；中標全國最大城市林帶建設項目、邯鄲市景觀水系及路網工程公私營合作等項目，新增城市服務、航空、高鐵、高校、產業園區等業態；在港澳地區成功投得多份醫院管理局項目，為醫管局轄下公立醫院和醫療機構提供服務數目增至 16 間，佔全港醫院總數三成以上，並成功開拓多個不同類型的政府執行部門合約，令中海物業所服務政府部門擴展至 21 個，業務拓展能力顯著增強；我們以建築產品為中心，提供全生命週期服務。在房地產開發階段為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、園境、室內精裝、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前服務、協助交付服務、交付查驗服務及工程服務品質監控等，上下游供應鏈整合能力顯著提升。目前，本集團服務超過 100 家世界 500 強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴。二零二零年入選為「2020 物業服務企業上市公司十強」、「2020 中國物業服務企業運營表現 TOP20」及「2020 中國物業服務企業品牌價值 NO.1」，並於二零二零年五月晉身摩根士丹利資本國際指數（簡稱 MSCI 明晟指數）中國指數成份股，及於二零二零年九月獲納入滬港通下的港股通名單，獲資本市場充份肯定。

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

本集團商業物業服務品牌“海納萬商”，作為國際建築業所有者及管理者的協會（Building Owners and Managers Association International）國際認證機構白金會員，在寫字樓、商業綜合體、產業園區、政府公建、院校等非住宅領域持續耕耘，以全生命週期、全業務鏈資產運營為新的發展引擎，為本集團願景“成為卓越的國際化資產運營服務商”而共同奮鬥。同時，本集團社區增值服務品牌“優你互聯”，通過線上線下手段培育具有

持久生命力的社區商業環境，並將以市場化戰略擴大服務半徑，積極創新激勵模式，孵化增值服務，持續深耕現有市場，深挖在管項目潛力，滿足客戶不斷提高的美好居住生活需要。

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

二零二零年，在穩就業、保民生和打贏脫貧攻堅戰的歷史時刻，我們努力承擔社會期望，積極參與社會公益。本集團吸納3萬5千餘名基層員工從事清潔、保安、綠化、維修等工作，向貧困地區組織定向招聘，提供就業崗位，保障勞動安全，提升服務技能，推動就業脫貧；消費扶貧上，充分利用“海惠優選”、“中海優家”兩大電商平台，助力銷售貧困地區農業產品人民幣1,750餘萬元，在社區建立長期義賣管道，持續提供宣傳，幫助貧困地區家庭增加收入，並簽訂捐贈合約，助力當地經濟；參與援建“中國海外溫家河希望小學”；發起「綠動中海·環保嘉年華」，攜手廣大業戶共同實踐綠色環保生活方式；積極聯合社工機構、敬老院、希望小學、婦幼保健院舉辦「花兒與少年」、「嚮往的暑假」、「溫暖重陽、中海相伴」等愛心志願活動，為校園捐贈教具和書籍、為乳癌患者提供

康復輔具。在抗擊如颱風之天然災害過程中，中海物業「想業主所想，急業主所急」，積極防範、處置及時，致力避免人員傷亡和重大財產損失，用切實行動履行服務承諾和社會責任。

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

### 收入及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。年內，我們所管理的建築面積較去年年底上升20.4%或30.9百萬平方米至182.3百萬平方米，其中，來自獨立第三方的新增在管建築面積佔22.8%，持續鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

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

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

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

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

三十一日的港幣 162.6 百萬元（二零一九年：港幣 145.9 百萬元）。

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

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

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

## 分部資料

### 物業管理服務

於二零二零年，透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們主航道上作為知名中高端物業管理服務供應商的品牌知名度，同時，擁有多元化及一站式的業務能力，包括產品定位諮詢、園境、室內精裝、

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

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之 94.2%及 5.8%（二零一九年：分別佔 93.4%及 6.6%）。

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

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

### 增值服務

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益的 25.5%（二零一九年：24.6%）。年內，儘管我們已從早期肺炎疫情衝擊中逐漸恢復日常業務營運，而疫情普遍受到較好控制，惟住戶增值服務業務較為脆弱，其經營計劃受嚴重影響，並產生閒置成本。分部收益以低於經營成本的增長率增加 23.7%至港幣 1,668.2 百萬元（二零一九年：港幣 1,348.2 百萬元），其中，來自非住戶（為物業發展商及其他物業管理公司提供）及住戶增值服務的子分部收益分別增加 27.8%及 15.2%至港幣 1,171.6 百萬元及港幣 496.6 百萬元（二零一九年：分別為港幣 917.1 百萬元及港幣 431.1 百萬元）。

非住戶增值服務子分部方面，服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。年內，各項非住戶子分部收益均有所上升，其中，主要由於：(i)為打造智慧社區滿足住戶的智慧園區體驗，「興海物聯」拓展了智慧化建設及技術支援專項工程

業務；(ii)向物業發展商提供的交付前服務（如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）及查驗服務的業務量逐漸恢復；及(iii)顧問服務收益的增長。

住戶增值服務子分部方面，服務涵蓋(i)社區資產經營（例如：租賃協助、房產交易代理、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）。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。年內，收益上升主要來自肺炎疫情下對生鮮配送和防疫物資等零售業務的殷切需求，以及房屋中介業務及住戶各方面需求的復蘇，部分對沖疫情下公共空間租賃協助及家居家裝的收益放緩。

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

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

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

### **停車位買賣業務**

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

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

### **流動資金、財政資源及債務結構**

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

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

## 資本開支

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

## 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

## 主要風險管理策略

### 1. 經營效益

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

### 2. 客戶及供應商關係管理

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

客戶是我們其中一個主要持份者，為了持續培養及保持我們客戶的高滿意度，我們的質量控制部門主要專注於（除其他事項外）(i)穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的 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：

- 於上海、廣州、北京等城市實施廢物分類制度，以規範廢物輸送、收集、運輸及處置過程，並成立廢物分類管理保護小組，監督廢物分類制度的有效性；
- 建築節能設備改造領域，如中央空調系統、再用水循環系統的變頻改造；及
- 於在國家政策的鼓勵下，提倡綠色採購及購買低能耗、低排放產品。

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

## 資本承擔及或然負債

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

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

### 報告期後重大事項

於截至二零二零年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

### 僱員

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

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

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

**綜合損益表**

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>6,544,877</b>	5,465,521
直接經營成本		<u>(5,349,433)</u>	<u>(4,375,097)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,195,444</b>	1,090,424
其他淨收入及收益		121,157	66,154
投資物業之公允價值(虧損)/收益淨額		(4,790)	2,572
銷售及行政費用		(339,588)	(395,755)
金融資產減值淨額		<u>(38,162)</u>	<u>(867)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>934,061</b>	762,528
財務費用		(3,161)	(2,352)
應佔合營公司溢利		538	177
應佔聯營公司溢利		<u>183</u>	<u>193</u>
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>931,621</b>	760,546
所得稅	7	<u>(224,424)</u>	<u>(216,406)</u>
<b>年內溢利</b>		<b><u>707,197</u></b>	<b><u>544,140</u></b>
<b>以下人士應佔:</b>			
本公司股東		700,008	537,840
非控股權益		<u>7,189</u>	<u>6,300</u>
		<b><u>707,197</u></b>	<b><u>544,140</u></b>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>	9		
基本及攤薄		<b><u>21.30</u></b>	<b><u>16.36</u></b>

**綜合全面收益表**

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

**綜合財務狀況表**

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		68,411	56,471
投資物業		162,559	145,898
使用權資產		72,017	61,656
無形資產		20,948	11,657
於合營公司的權益		3,771	3,164
於聯營公司的權益		328	145
應收關聯公司款		88,894	-
預付款		2,353	5,540
遞延稅項資產		38,600	35,006
非流動資產總額		457,881	319,537
<b>流動資產</b>			
存貨	10	606,471	418,408
貿易應收款及應收保固金	11	846,135	567,562
預付款、按金及其他應收款		384,565	296,091
應收直接控股公司款	12	893	231
應收同級附屬公司款	12	129,165	90,220
應收關聯公司款	12	63,559	107,613
現金及銀行結餘		3,705,703	2,495,693
流動資產總額		5,736,491	3,975,818
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	13	461,113	427,487
其他應付款及應付費用		2,282,234	1,318,416
預收款及其他按金		934,831	740,090
租賃負債		24,794	22,044
應付同級附屬公司款	14	18,118	4,332
應付關聯公司款	14	18,269	6,588
應付所得稅項		213,422	177,439
流動負債總額		3,952,781	2,696,396
流動資產淨值		1,783,710	1,279,422
總資產減流動負債		2,241,591	1,598,959

綜合財務狀況表（續）

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		38,612	32,461
遞延稅項負債		18,673	31,795
非流動負債總額		57,285	64,256
資產淨值		2,184,306	1,534,703
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	15	3,287	3,287
儲備		2,145,544	1,510,586
非控股權益		2,148,831	1,513,873
		35,475	20,830
權益總額		2,184,306	1,534,703

## 1. 一般事項

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

本公司之母公司為中國海外集團有限公司，該公司於香港註冊成立，及其最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業及由中國國務院國資委控制。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零二一年三月二十五日刊發。

## 2. 編製基準

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

### 綜合基準

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

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

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

## 2. 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

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

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

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

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

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製該等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團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。

## 3. 會計政策及披露變動

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

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂本）	與新型冠狀病毒疫情相關的租金減免（提早採用）
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義

於本年度採納之概念框架以及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。

### 3. 會計政策及披露變動 (續)

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

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

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

本集團已經開始評估這些新訂或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. 經營分部資料

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

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

管理層分別監察本集團各經營分部的業績，以便就包括資源分配及表現評估之衡量標準作出決定。分部表現乃根據多方面考慮，包括但不限於經呈報分部溢利評估，而其計量與本集團的除稅前溢利一致，惟該計量不包括公司開支（包括專業費用、員工成本及其他公司開支）。

分部間收益及轉移乃參照按當時市場價格向來自第三方的收益所用的定價進行交易。

4. 經營分部資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及 其他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<b>其他分部資料</b>					
利息收入	41,824	612	17	16	42,469
添置物業、廠房及設備項目	18,046	5,871	-	44	23,961
添置投資物業	-	13,944	-	-	13,944
添置無形資產	8,791	5,188	-	-	13,979
添置使用權資產	29,024	2,544	-	5,673	37,241
出售物業、廠房及設備項目之虧損	131	-	-	-	131
提早終止租賃合同之虧損	52	35	-	-	87
金融資產減值/(減值撥回)淨額	38,454	(292)	-	-	38,162
折舊及攤銷	41,419	4,412	-	3,807	49,638
投資物業之公允價值虧損淨額	-	4,790	-	-	4,790
應佔合營公司溢利	538	-	-	-	538
應佔聯營公司溢利	183	-	-	-	183

#### 4. 經營分部資料 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
<b>經呈報分部收益</b>				
來自外部客戶的收益 (附註5)	4,107,712	1,348,162	9,647	5,465,521
分部間收益	94,207	83,822	-	178,029
	<u>4,201,919</u>	<u>1,431,984</u>	<u>9,647</u>	<u>5,643,550</u>
<b>對賬：</b>				
分部間收益對銷				(178,029)
已報告之總收益				<u>5,465,521</u>
<b>經呈報分部業績</b>				
	<u>429,484</u>	<u>390,088</u>	<u>4,314</u>	<u>823,886</u>
<b>對賬：</b>				
公司支出，淨額				(63,340)
除稅前溢利				<u>760,546</u>

	物業管理 服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及 其他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<b>其他分部資料</b>					
利息收入	34,430	269	10	43	34,752
添置物業、廠房及設備項目	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、廠房及設備項目 之虧損	814	-	-	-	814
金融資產減值淨額	867	-	-	-	867
折舊及攤銷	35,550	1,825	-	3,451	40,826
投資物業之公允價值收益 淨額	-	2,572	-	-	2,572
應佔合營公司溢利	177	-	-	-	177
應佔聯營公司溢利	193	-	-	-	193

4. 經營分部資料 (續)

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

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

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

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

上述非流動資產資料乃以資產的所在地為基礎，不包括於合營公司及聯營公司的權益、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

## 5. 收益

收益資料明細

### 貨品或服務類型

按貨品或服務（即提供物業管理服務、提供增值服務及停車位買賣）劃分的客戶合約收益於各經呈報經營分部（即物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務）確認，其詳情載於附註4「經營分部資料」。

### 收益確認時間

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

### 地區市場

所有類型的收益都來自中國（包括中國內地、香港及澳門）。

## 6. 除稅前溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及行政總裁薪酬及 以股份為基礎之付款（附註）	3,232,283	2,867,220
分包成本	1,164,218	798,509
能耗成本	517,172	398,525

附註：截至二零二零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4,189,000元（二零一九年：港幣4,225,000元）。此外，二零二零年本集團收到肺炎疫情下的政府補貼，金額為港幣31,351,000元。

## 7. 所得稅

本集團的所得稅分析如下：

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

附註：

(a) 本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	2020 %	2019 %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	25	25

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

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

## 8. 股息

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

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

## 9. 每股盈利

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

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

## 10. 存貨

本集團的存貨為位於中國內地及持作買賣之停車位使用權。

年內，本集團向同級附屬公司及同級附屬公司之聯營公司購買停車位使用權（包括增值稅），金額為港幣141,733,000元（二零一九年：港幣391,222,000元）及港幣56,208,000元（二零一九年：無）。

### 11. 貿易應收款及應收保固金

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收款	909,016	647,250
應收保固金	40,256	-
貿易應收款及應收保固金	949,272	647,250
減：減值	(103,137)	(79,688)
	<b>846,135</b>	<b>567,562</b>

附註：

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

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

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

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

12. 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘

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

於報告期末按發票日期之應收關聯方貿易性質結餘的賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收直接控股公司的結餘		
一個月內	283	80
一至三個月	335	89
三個月以上	275	62
	893	231
應收同級附屬公司的結餘		
一個月內	62,378	35,952
一至三個月	27,583	21,708
三至十二個月	18,782	20,486
一至兩年	12,738	7,003
兩年以上	7,684	5,071
	129,165	90,220
應收關聯公司的結餘		
一個月內	13,926	5,867
一至三個月	33,968	3,348
三至十二個月	10,088	10,251
一至兩年	4,541	2,540
兩年以上	1,036	832
	63,559	22,838

### 13. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一個月內	171,054	114,028
一至三個月	74,106	56,445
三個月以上	215,953	257,014
	<b>461,113</b>	<b>427,487</b>

### 14. 應付同級附屬公司及關聯公司的結餘

於報告期末按發票日期之應付關聯方貿易性質結餘的明細及賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>應付同級附屬公司的結餘 - 貿易性質</b>		
一個月內	4,225	4,021
一至三個月	96	20
三至十二個月	610	83
一至兩年	1,235	52
兩年以上	89	-
	<b>6,255</b>	<b>4,176</b>
合約負債	11,863	156
	<b>18,118</b>	<b>4,332</b>

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>應付關聯公司(包括同級附屬公司 的合營公司及聯營公司)的結餘 - 貿易性質</b>		
一個月內	765	4,591
一至三個月	451	190
三至十二個月	2,490	169
一至兩年	557	-
兩年以上	222	-
	<b>4,485</b>	<b>4,950</b>
合約負債	13,784	1,638
	<b>18,269</b>	<b>6,588</b>

### 15. 已發行股本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已發行及繳足： 每股港幣 0.001 元之 3,286,860,460 普通股	<b>3,287</b>	<b>3,287</b>

### 16. 比較金額

若干比較金額已作重分類，以與本年度之呈列及披露一致。

### 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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 4.2 仙（截至二零一九年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣 2.8 仙），總數約為港幣 138,048,000 元，末期股息之派付須在二零二一年六月三日（星期四）召開的應屆股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）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二零二一年七月六日（星期二）向於二零二一年六月十六日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派付。

### 股東週年大會

二零二一年股東週年大會將於二零二一年六月三日（星期四）下午二時三十分舉行。股東週年大會通告載於發給股東之通函內，該通函將連同二零二零年年報一併寄發予各股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席二零二一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) 為確定股東出席二零二一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	二零二一年五月二十八日（星期五） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二一年五月三十一日（星期一） 至二零二一年六月三日（星期四） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二一年六月三日（星期四）

(ii) 如派發末期股息之建議於二零二一年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	二零二一年六月八日（星期二） 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	二零二一年六月九日（星期三） 至二零二一年六月十六日（星期三） （包括首尾兩天）
記錄日期	二零二一年六月十六日（星期三）

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二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

### **安永會計師事務所的工作範圍**

本集團的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、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。安永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，因此安永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二零二零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。

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。

於截至二零二零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。

### 刊發全年業績及年報

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>)。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將於稍後可在該等網站閱覽，並且會適時寄發予股東。

### 建議修訂組織章程細則

董事會建議修訂本公司組織章程細則（「章程細則」），以反映修訂適用法律及法規（包括開曼群島公司法及聯交所上市規則）造成的變動，並為本公司提供更大的靈活性以適應不斷變化的市場慣例及需求。

建議修訂章程細則須待股東於本公司將予召開的二零二一年股東週年大會上以特別決議案的方式批准後，方告作實。

載有（其中包括）有關建議修訂章程細則進一步詳情及召開二零二一年股東週年大會通告的通函將適時寄發予股東。

### 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，二零二一年三月二十五日

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。